

УТВЕРЖДЕНЫ  
решением Собрания депутатов  
Волковского сельсовета  
Железногорского района  
Курской области  
от 21.10. 2014 г. № 93

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
« ВОЛКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ » ЖЕЛЕЗНОГОРСКОГО  
РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ  
( КОРРЕКТИРОВКА )**

г. Курск , 2014 г.

**МУП**  
**« Центр архитектуры и градостроительства г. Курска »**

**ЗАКАЗЧИК :**    **Администрация Волковского сельсовета**  
                          **Железнодорожного района Курской области**

**ОБЪЕКТ :**        **Правила землепользования и застройки**  
                          **муниципального образования «Волковский**  
                          **сельсовет » Железнодорожного района Курской области**  
                          **( корректировка )**

**Директор МУП**  
                          **« ЦАиГ г. Курска »**

**Поляков А. Г.**

**Главный инженер**

**Анисимов В.А.**

**Главный специалист**

**Сыман С.В.**

**Инженер - экономист**

**Павличенко Л.Г.**

**г. Курск , 2014 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>5</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>5</b>
Статья 1.1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки ...	5
Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки .....	14
Статья 1.3. Состав и структура Правил землепользования и застройки .....	16
Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение .....	18
Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	20
Статья 1.6. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений .....	20
Статья 1.7. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения Правил землепользования и застройки .....	21
Статья 1.8. Комиссия по землепользованию и застройке .....	23
Статья 1.9. Правила землепользования и застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию .....	24
<b>РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>24</b>
Статья 2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	24
Статья 2.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости .....	26
Статья 2.3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	28
Статья 2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	31
Статья 2.5. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	32
Статья 2.6. Установление публичных сервитутов .....	33
<b>РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>34</b>
Статья 3.1. Общие положения о планировке территории .....	34
Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории .....	36
Статья 3.3. Работы по формированию земельных участков .....	38
Статья 3.4. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам .....	40
Статья 3.5. Условия предоставления (изъятия) земельных участков .....	41
Статья 3.6. Нормы предоставления земельных участков .....	42
Статья 3.7. Межевание территории .....	42
Статья 3.8. Градостроительный план земельного участка .....	43
<b>РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>44</b>
Статья 4.1. Общие положения о публичных слушаниях .....	44
Статья 4.2. Организация подготовки публичных слушаний .....	45

Статья 4.3. Процедура проведения публичных слушаний .....	46
Статья 4.4. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров .....	47
<b>РАЗДЕЛ 5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>50</b>
Статья 5.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки ...	50
Статья 5.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	51
<b>РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>52</b>
Статья 6.1. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, субъекты контроля .....	52
Статья 6.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости .....	53
Статья 6.3. О введении в действие настоящих Правил землепользования и застройки .....	53
<b>ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....</b>	<b>53</b>
<b>РАЗДЕЛ 7. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....</b>	<b>53</b>
<b>РАЗДЕЛ 8. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>54</b>
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>54</b>
<b>РАЗДЕЛ 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>54</b>
Статья 9.1. Общие положения .....	54
Статья 9.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон .....	55
Статья 9.3. Перечень территориальных зон .....	58
Статья 9.4. Жилые зоны .....	59
Статья 9.5. Общественно-деловая зона .....	62
Статья 9.6. Производственные зоны.....	64
Статья 9.7. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры .....	66
Статья 9.8. Рекреационные зоны .....	67
Статья 9.9. Зоны сельскохозяйственного использования .....	69
Статья 9.10. Зона специального назначения .....	71
<b>РАЗДЕЛ 10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>71</b>
Статья 10.1. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод .....	71
Статья 10.2. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных и водоохраных зон, зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения, охранных зон инженерных коммуникаций .....	72
Статья 10.3. Требования к проведению инженерно-геологических изысканий.....	77
Статья 10.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия .....	78
Статья 10.5 Ограничения использования земельных участков на территории зон с природными патогенными условиями.....	79

Правила землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Волковский сельсовет» Железногорского района Курской области являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», законом Курской области от 31.10.2006 г. № 76 - ЗКО «О градостроительной деятельности в Курской области»

## **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

#### **Статья 1.1 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки**

В правилах землепользования и застройки муниципального образования «Волковский сельсовет» (далее – Правила) используются следующие понятия:

**акт приемки объекта капитального строительства** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, и иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

**арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**береговая полоса** – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах

недвижимости разрешено при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**водоохранными зонами** являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительная документация по планировке территории** – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый

для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**документы территориального планирования** - документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования ;

**защита населения** - комплекс взаимоувязанных по месту, времени проведения, цели, ресурсам мероприятий единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, направленных на устранение или снижение на пострадавших территориях до приемлемого уровня угрозы жизни и здоровью людей в случае реальной опасности возникновения или в условиях реализации опасных и вредных факторов стихийных бедствий, техногенных аварий и катастроф;

**застройщик** — физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий,

подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

**зоны охраны объектов культурного наследия** – территории с особыми условиями использования, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;

**изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение



размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенного пункта;

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

**государственный кадастровый учет (инвентаризация)** (далее также – учет) объекта недвижимости – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера;

**комиссия по землепользованию и застройке** – коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендаций по результатам публичных слушаний;

**коэффициент застройки (  $K_z$  )** – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка;

**коэффициент плотности застройки (  $K_{пз}$  )** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных

сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**многоквартирный жилой дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

**межевание объектов землеустройства** – работы по установлению на местности границ муниципального образования, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местонахождения. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;

**недвижимое имущество (недвижимость)** – права, на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**ограничения (обременения)** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

**отклонения от Правил** – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**организационный комитет** – коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**правообладатели** земельных участков, объектов капитального строительства — собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

**проектная документация** представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**публичный сервитут** – право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым

актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

**прибрежная защитная полоса** – территория, устанавливаемая в границе водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**публичные слушания** – форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;

**разрешение на строительство** представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

**реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**строительные изменения объектов недвижимости** — изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового

строительства, реконструкции, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство ( за исключением незначительных действий особо поименованных соответствующими нормативными актами );

**собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные скверы, бульвары);

**технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, законодательством Российской Федерации , федеральным законом , указом Президента Российской Федерации , постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании ;

**требования пожарной безопасности** - специальные условия социального и (или) технического характера, установленные в целях обеспечения пожарной безопасности законодательством Российской Федерации, нормативными документами или уполномоченным государственным органом ;

**устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

**участник публичных слушаний** – заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

## **Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки**

**1.2.1.** Настоящие Правила выполнены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Курской области, Волковского сельсовета, вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовке документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории Волковского сельсовета, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельсовета, регулируют порядок

строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

**1.2.2. Правила разрабатываются в целях:**

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории муниципального образования;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**1.2.3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:**

- 1) проведению градостроительного зонирования территории Волковского сельсовета и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- 3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам;
- 4) подготовке градостроительных обоснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;

9) обеспечению баланса интересов землепользователей, с одной стороны, и сельского поселения, с другой, создавая тем самым систему гарантий через определенный диапазон разрешенной деятельности в пределах каждой учетной единицы территории.

#### **1.2.4. Правила действуют на территории Волковского сельсовета**

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории поселения, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

#### **1.2.5. Настоящие Правила применяются наряду с:**

1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) иными нормативными правовыми актами Волковского сельсовета по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**1.2.6.** Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты местного уровня по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящими Правилами.

**1.2.7.** Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных раздела 5 настоящих Правил.

### **Статья 1.3. Состав и структура Правил землепользования и застройки**

#### **1.3.1. Правила включают в себя:**

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;



- 2) градостроительные регламенты;
- 3) карту градостроительного зонирования территории сельского поселения;
- 4) схему границ зон с особыми условиями использования территории сельского поселения.

**1.3.2.** Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя обязательные положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

**1.3.3.** На карте градостроительного зонирования функциональные зоны уточняются в своих границах в соответствии с типом застройки, экологическими требованиями и ограничениями, другими градостроительными параметрами.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границе населённого пункта;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

**1.3.4.** В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение**

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

**1.4.1.** Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

**1.4.2.** Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

**1.4.3.** Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования независимо от форм собственности.

**1.4.4.** Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов, не могут быть запрещены;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и технологически связанные с ними;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедур публичных слушаний.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

**1.4.5.** Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**1.4.6.** Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

**1.4.7.** Реконструкция указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

**1.4.8.** В случае если использование указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для

жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### **Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

**1.5.1.** Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации.

**1.5.2.** Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация Волковского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- обнародования на информационных стендах;
- помещения Правил на официальном сайте в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте в органе местного самоуправления, уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки сельского поселения.

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном в разделе 4 настоящих Правил.

### **Статья 1.6. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений**

**1.6.1.** Структуру органов местного самоуправления, согласно Уставу МО «Волковский сельсовет», составляют:

- Собрание депутатов Волковского сельсовета (далее – Собрание депутатов);
- Глава Волковского сельсовета (далее – Глава сельсовета);
- администрация Волковского сельсовета (далее – администрация);

**1.6.2.** Регулировать и контролировать землепользование и застройку МО «Волковский сельсовет» уполномочен отдел по строительству, транспорту, ЖКХ и архитектуре администрации Железнодорожного района.

**1.6.3.** К полномочиям органов местного самоуправления Волковского сельского поселения в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документации территориального планирования Волковского сельского поселения;
- 2) подготовка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) подготовка и утверждение правил землепользования и застройки сельского поселения;
- 4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 7) информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Также к вопросам местного значения Волковского сельсовета относится резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах сельского поселения для муниципальных нужд, осуществление контроля за использованием земель Волковского сельского поселения.

**1.6.4.** К полномочиям органов местного самоуправления относится распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

**1.6.5.** В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся соответствующее структурное подразделение администрации в рамках своей компетенции и территориальные органы областных органов государственного контроля и надзора.

## **Статья 1.7. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки**

**1.7.1.** По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами.

**1.7.2.** По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, входит:

1) подготовка регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

3) согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 5.7 настоящих Правил;

5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) предоставление заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

8) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

9) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

### **Статья 1.8. Комиссия по землепользованию и застройке**

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта корректировки правил землепользования и застройки Главой сельсовета утверждаются состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта и реализации правил землепользования и застройки (далее – Комиссия).

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям действующего законодательства.

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при администрации и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия:

- рассматривает заявление на предоставление земельных участков для строительства, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 4.4 настоящих Правил;
- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 4.4 настоящих Правил;
- проводит публичные слушания в порядке, определяемом Уставом Волковского сельсовета и нормативными правовыми актами местного уровня;
- подготавливает Главе сельсовета заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам в порядке раздела 5 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

Заседания Комиссии ведет ее председатель, в его отсутствие – лицо, им уполномоченное. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем, секретарем и членами Комиссии протоколом.

## **Статья 1.9. Правила землепользования и застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию**

**1.9.1.** Настоящие Правила являются основанием для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

**1.9.2.** Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории Волковского сельсовета обеспечивается органами исполнительной власти:

- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на строительство;
- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;
- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
- при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков.

## **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.



Виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено при соблюдении установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты.

**2.1.1.** Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;
- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

Списки разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

**2.1.2.** Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования.

- Основные виды разрешенного использования недвижимости – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

- Условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки.

- Вспомогательные виды разрешенного использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и технологически связанные с

ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный вид использования не разрешается.

**2.1.3.** Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Для условно разрешенных видов использования необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными и их применение на земельных участках, расположенных в соответствующих территориальных зонах, не допускается.

Для каждой зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости в масштабах одного или нескольких кварталов застройки, расположение которых требует отдельного земельного участка являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний.

## **Статья 2.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости**

**2.2.1.** Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные, так и вспомогательные для соответствующих зон.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в

соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается Главой сельсовета с учетом публичных слушаний.

**2.2.2.** Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

**2.2.3.** Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

### **Статья 2.3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

**2.3.1.** Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

**2.3.2.** К заявлению прилагается:

- схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (общая площадь, этажность, численность работающих и посетителей, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.);

- общая информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности);

- письменное согласие владельцев смежно-расположенных земельных участков, объектов недвижимости.

**2.3.3.** При получении заявления Комиссия:

- 1) При соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 2.3.2. настоящей статьи, регистрирует заявление.

- 2) В срок не более 45 дней со дня регистрации заявления, готовит заключение по предмету запроса.

- 3) В течение 3 дней после регистрации заявления запрашивают письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора, от уполномоченного органа в области пожарного надзора.

**2.3.4.** Основаниями для составления письменных заключений являются:

- 1) Соответствие намерений заявителя настоящим Правилам.

- 2) Соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей.

- 3) Соблюдение прав владельцев смежно-расположенных земельных участков, объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

**2.3.5.** Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом МО «Волковский сельсовет» с учетом положений настоящей статьи.

**2.3.6.** Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и

объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

**2.3.7.** Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

**2.3.8.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия такого решения и направляет их Главе сельсовета.

**2.3.9.** Глава сельсовета в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**2.3.10.** В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

**2.3.11.** Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения

**Статья 2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**2.4.1.** Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

**2.4.2.** Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в подпункте 2.4.1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

**2.4.3.** В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**2.4.4.** При выделении земельных участков под размещение пожаровзрывоопасных объектов в границах поселений, необходимо учитывать возможность воздействия опасных факторов пожара на соседние объекты защиты, климатические и географические

особенности, рельеф местности, направление течения рек и преобладающее направление ветра. При этом расстояние от границ земельного участка производственного объекта до зданий классов функциональной опасности Ф1 - Ф4, земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха должно составлять не менее 50 метров.

В случае невозможности устранения воздействия на людей и жилые здания опасных факторов пожара и взрыва на пожаровзрывоопасных объектах, расположенных в пределах зоны жилой застройки, следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование организаций или отдельного производства либо перебазирование организации за пределы жилой застройки.

## **Статья 2.5. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**2.5.1.** Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**2.5.2.** Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

**2.5.3.** Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

**2.5.4.** Заявление должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Необходимы для эффективного использования земельного участка.



2) Допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, требованиям гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям, определяемыми техническими регламентами.

3) Не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

**2.5.5.** Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

**2.5.6.** На основании результатов публичных слушаний Глава сельсовета принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия решения.

**2.5.7.** Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## **Статья 2.6. Установление публичных сервитутов**

**2.6.1.** Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд; могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- проезда, прохода через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта инженерных коммуникаций и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- открытого доступа к прибрежной полосе;
- проведения дренажных работ;
- забора воды и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты, рыбной ловли в расположенном на земельном участке водном объекте в установленные сроки и в установленном порядке;
- временного использования земельного участка в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

**2.6.2.** Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 г. № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (с изменениями на 21.07.2014 г.)»

Сервитут может быть прекращен в виду отпадения оснований, по которому был установлен, путем принятия постановления об отмене сервитута.

### **РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

#### **Статья 3.1. Общие положения о планировке территории**

**3.1.1.** Документом территориального планирования Волковского сельского поселения является генеральный план.

Состав, порядок подготовки и реализации данного документа определяется в соответствии со статьями 23-28 Градостроительного кодекса РФ, иными нормативными правовыми актами субъекта РФ, нормативными актами органов местного самоуправления.

**3.1.2.** Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими правилами.

**3.1.3.** Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

**3.1.4.** Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) границы зон действия публичных сервитутов;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков, разрабатываются в пределах красных линий планировочных

элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с представленными им градостроительными планами земельных участков.

**3.1.5.** Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством, нормативными актами органов местного самоуправления.

### **Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории**

**3.2.1.** Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления сельского поселения по инициативе заинтересованных органов, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

**3.2.2** Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки.

Проекты жилищно-гражданского строительства должны предусматривать комплексную застройку жилых районов с учетом одновременного строительства жилых домов, учреждений культурно-бытового назначения, инженерного оборудования, благоустройства и озеленения территории муниципального образования.

При проектировании жилищно-гражданского строительства должны учитываться требования по обеспечению пожарной безопасности к проходам, подъездам, проездам к зданиям, сооружениям и строениям, противопожарным расстояниям между ними;

наружному противопожарному водоснабжению, установленные действующим законодательством в области пожарной безопасности.

Орган местного самоуправления осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации Главе сельсовета или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

**3.2.3.** Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования.

**3.2.4.** При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

**3.2.5.** Срок проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и «Порядком организации и проведения публичных слушаний» и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

**3.2.6.** Орган местного самоуправления направляет соответственно главе местной администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через десять дней со дня проведения публичных слушаний.

**3.2.7.** Глава сельсовета с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации или об отклонении и о направлении ее на доработку с учетом указанных замечаний.

**3.2.8.** На основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**3.2.9.** В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 3.2.1-3.2.8 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Предоставление градостроительного плана земельного участка осуществляется без взимания платы.

**3.2.10.** В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного и Земельного кодекса. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельных участков.

### **Статья 3.3. Работы по формированию земельных участков**

**3.3.1.** Земельные участки могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для целей строительства из земель муниципальной собственности при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

- границы;
- разрешенные виды использования;
- параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;
- сведения о сервитутах (ограничениях).

Согласно федеральному закону № 53-ФЗ от 17.04.2006 «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ», № 191-ФЗ от 24.12.2004 Федеральному закону «О введении в действие Земельного кодекса РФ», № 122-ФЗ от 21.07.1997 Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (с изменениями на 21.07.2014 г.)» должно быть проведено предварительное согласование по земельному участку, либо на общественных слушаниях, либо на комиссии по землеустройству.

**3.3.2.** Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

- проект границ земельного участка, согласованный с владельцами соседних земельных участков (в случае размещения в сложившейся застройке);
- материалы выноса границ земельных участков в натуру;
- описание градостроительных регламентов о разрешенных видах использования и параметрах разрешенных строительных преобразований недвижимости, сведений о сервитутах и дополнительных ограничениях в использовании земельного участка в связи с размещением в охранных и защитных зонах;
- технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- решение Главы сельсовета о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов;
- публикация сообщения о проведении торгов или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов.

**3.3.3.** Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- местного бюджета;
- физических и юридических лиц, в случае передачи земельных участков в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием места размещения объектов.

**Статья 3.4. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам**

**3.4.1.** Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

3) порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

**3.4.2.** Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

**3.4.3.** Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть представлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:



1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения – в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

**3.4.4.** Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

Результатом первой стадии действий являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки представляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

### **Статья 3.5. Условия предоставления (изъятия) земельных участков**

**3.5.1.** Сформированные в соответствии с требованиями статьи 3.1-3.2 Правил земельные участки в границах Волковского сельсовета представляются физическим и юридическим лицам:

- на безконкурсной основе;
- на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе администрации Волковского сельсовета.

**3.5.2.** Общий порядок предоставления земельных участков или права их аренды на торгах (конкурсах, аукционах), на безконкурсной основе установлен статьями 28-38 Земельного кодекса РФ и принятых на его основе нормативных правовых актов Правительства РФ, Курской области.

Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном статьями 49 и 55 Земельного кодекса РФ.

### **Статья 3.6 Нормы предоставления земельных участков**

Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства устанавливаются с учетом действующих нормативных правовых актов Волковского сельсовета и наличия свободных земель в поселении и составляют 0,06-0,20 га.

Участок территории сверх установленной предельной нормы может передаваться с учетом фактического использования, по отдельному договору, при условии согласования границ со смежными землепользователями.

### **Статья 3.7. Межевание территории**

**3.7.1.** Проекты межевания территории устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий общего пользования не проводится.

**3.7.2.** На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается одновременно с проектом планировки территории или в виде отдельного документа.

**3.7.3.** Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормативов на условия эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользователей, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

**3.7.4.** Разделение исходного участка на несколько участков меньшего размера может осуществляться при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей.

**3.7.5.** Обязательным условием разделения земельных участков на несколько участков является наличие подъездов, подходов к каждому разделенному участку.

**3.7.6.** В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров установленных градостроительными правовыми актами Администрации Волковского сельсовета, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены, при наличии свободных земель, до нормативных размеров.

**3.7.7.** Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцами земельного участка на праве собственности или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

**3.7.8.** При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты и юридически установленные или подтвержденные частные сервитуты.

**3.7.9.** При установлении границ землепользования в зонах исторической застройки с учетом целесообразности и возможности учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-культурных опорных планов и проектов зон охраны объектов культурного наследия.

### **Статья 3.8. Градостроительный план земельного участка**

**3.8.1.** Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным Кодексом РФ в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной приказом Министерства регионального развития РФ от 10.05.2011 г. № 207. Градостроительный план земельного участка включает в себя:

- чертеж градостроительного плана земельного участка;
- описание градостроительных регламентов (видов разрешенного использования земельного участка и строительных преобразований недвижимости);
- описание сервитутов или обременений земельного участка.

**3.8.2.** Чертеж градостроительного плана земельного участка выполняется на топографической съемке и включает в себя:

- адрес расположения земельного участка;

- площадь земельного участка;
- границы земельного участка с указанием координат поворотных точек и соседних землепользователей;
- минимальные отступы от красных линий, в пределах которых разрешается возводить строения;
- обозначение трасс инженерно-технических коммуникаций, проходящих по земельному участку и границ действия публичных сервитутов (при их наличии);
- существующие строения, включая строения, не соответствующие Правилам;
- кадастровый номер участка;
- иные обозначения.

**3.8.3.** Описание градостроительных регламентов дается в форме выписки из Правил применительно к территориальной зоне расположения земельного участка и включает:

- список разрешенного использования земельного участка;
- допустимые параметры строительных преобразований недвижимости;
- дополнительные требования к застройке по условиям объектов культурного наследия, экологические, санитарно-гигиенические и другие требования (в случаях расположения в зонах с особыми условиями использования).

## **РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 4.1. Общие положения о публичных слушаниях**

**4.1.1.** Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом МО «Волковский сельсовет» и настоящими Правилами.

**4.1.2.** Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие местной администрацией решений по землепользованию и застройке.

**4.1.3.** Публичные слушания по вопросам градостроительства и землепользования назначаются Главой сельсовета.

**4.1.4.** На публичные слушания выносятся проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**4.1.5.** В решении о назначении публичных слушаний указывается:

- наименование проекта, выносимого на публичные слушания;
- время и место проведения публичных слушаний;
- порядок подачи заявок на участие в публичных слушаниях.

## **Статья 4.2. Организация подготовки публичных слушаний**

**4.2.1.** Решение о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки принимает Глава сельсовета в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения от органа местного самоуправления проекта Правил.

**4.2.2.** Глава сельсовета формирует комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) и утверждает её состав одновременно с принятием решения о разработке проекта правил землепользования и застройки.

**4.2.3.** Администрация не позднее 5 дней со дня принятия решений о назначении публичных слушаний организует проведение заседания комиссии и в дальнейшем осуществляет организационно-техническое и информационное обеспечение деятельности комиссии.

## **Статья 4.3. Процедура проведения публичных слушаний**

**4.3.1.** Комиссия перед началом публичных слушаний организует регистрацию участников слушаний.

**4.3.2.** Председатель Комиссии является ведущим публичных слушаний, ведущий открывает публичные слушания, информирует о численности участников слушаний, оглашает решение Главы сельского поселения о назначении публичных слушаний, информацию о проекте, выносимого на обсуждение, регламент проведения публичных слушаний.

**4.3.3.** С сообщением на публичных слушаниях выступает субъект правотворческой инициативы, которого определяет организационный комитет (комиссия).

**4.3.4.** Предложения (поправки) по проекту не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным и областным законам, Уставу Волковского сельсовета .

**4.3.5.** На публичных слушаниях должны присутствовать специалисты-юристы, которые в ходе обсуждения предложений (поправок) в проект должны дать заключение об их соответствии действующему законодательству.

**4.3.6.** Все предложения (поправки) в проект протоколируются с дальнейшим занесением в проект решения публичных слушаний (в случае, если они соответствуют действующему законодательству).

**4.3.7.** После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет его Главе сельсовета вместе с протоколами публичных слушаний и заключением (решением) о результатах публичных слушаний (далее – обязательные приложения).

**4.3.8.** Глава сельсовета в течение 10 дней после представления ему проекта Правил вместе с обязательными приложениями принимает решение о направлении данного проекта в Собрание депутатов или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

**4.3.9.** Правила землепользования и застройки утверждаются Собранием депутатов МО «Волковский сельсовет».

Собрание депутатов МО «Волковский сельсовет» по результатам рассмотрения проекта Правил с обязательными приложениями утверждает Правила, либо направляет их главе местной администрации на доработку с учетом результатов публичных слушаний.

**4.3.10.** Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта.

**4.3.11.** Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации.

#### **Статья 4.4. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров**

**4.4.1.** Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования населенного пункта.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Комиссию.

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;
- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (общая площадь, этажность, численность работающих и посетителей, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.);

- общую информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности);

- письменное согласие владельцев смежно-расположенных земельных участков, объектов недвижимости.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган, ведающий вопросами строительства и архитектуры запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

- а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

- б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

- в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия (если существует необходимость).

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.



Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Комиссия подготавливает и направляет Главе сельсовета рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 10 дней после их проведения.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

**4.4.2.** Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционирование для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- необходимы для эффективного использования земельного участка.
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, требованиям гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям, определяемыми техническими регламентами.
- не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости,

смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Главе сельсовета рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 10 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой сельсовета не позднее семи дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

## **РАЗДЕЛ 5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 5.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Волковского сельсовета являются:

- несоответствие правил генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;
- поступления предложения об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

### **Статья 5.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

**5.2.1.** Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в комиссию по подготовке проекта Правил направляются:

- федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;

- органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки территории сельского поселения;

- физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

**5.2.2.** Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе сельсовета.

**5.2.3.** Глава сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

**5.2.4.** В случае отрицательного решения граждане и их объединения имеют право обращаться в суд.

## **РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 6.1. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, субъекты контроля.**

Основанием для осуществления контроля являются настоящие Правила в части характеристик территориальных зон и градостроительных регламентов.

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- комиссия по землепользованию и застройке в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила;
- иные органы, осуществляющие контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

## **Статья 6.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости**

Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводится в виде:

- проверок проектной документации на соответствие исходно-разрешительной документации и настоящим Правилам с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта несоответствия;
- в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

## **Статья 6.3. О введении в действие настоящих Правил землепользования и застройки**

**6.3.1.** Настоящие Правила вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления сельского поселения в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**6.3.2.** Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими Правилам землепользования и застройки в случаях, когда эти объекты:

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;

- имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек), установленных соответствующими статьями Правил землепользования и застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

## **ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

### **РАЗДЕЛ 7. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения выполняется на всю территорию МО «Волковский сельсовет».

На карте градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе 9 статьях 9.1-9.3.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Ж2, Р1, Р2 и т.д.).

### **РАЗДЕЛ 8. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**8.1.** На Схеме отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям, требованиям защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, установленное на основе действующих нормативных документов.

1) на Схеме отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий :

- охранные;
- санитарно-защитные зоны;
- водоохранные зоны;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- зоны воздействия поражающих факторов чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

**8.2.** Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки муниципального образования

### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **РАЗДЕЛ 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

##### **Статья 9.1. Общие положения**

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления администрации Курской области, местная нормативная база, требования СП, СНиПов, СанПиНов и т.д.

## **Статья 9.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон**

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;

- виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и технологически связанные с ними, в том числе:

  - проезды общего пользования;

  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т. д.), необходимые для обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

  - автостоянки и гаражи для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

  - благоустроенные, в том числе озеленённые территории, детские площадки, площадки отдыха, спортивных занятий;

  - сады, скверы, бульвары;

  - хозяйственные площадки;

  - общественные туалеты;

  - объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

  - иные объекты, в том числе обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Перечень вспомогательных видов использования не является закрытым.

Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования ( в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им площади территории и общей площади зданий ), должно быть обосновано и подтверждено в проектной документации.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Информационные источники регламентов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- ФЗ от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;
- Земельный кодекс РФ;
- ФЗ « Об охране окружающей среды» № 7 - ФЗ от 10.02.2002 г.;
- ФЗ « Об объектах культурного наследия ( памятники истории и культуры ) народов РФ № 73-ФЗ от 25.06.2002 г.;
- ФЗ « Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» № 131-ФЗ от 06.10.2003 г.;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;



- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства»;
- СП 53.1330.2011 «Планирование и застройка территорий садоводческих (дачных ) объединений граждан , зданий и сооружений» ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов» (новая редакция);
- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации) ;
- «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы»;
- Приказ Минрегиона РФ от 30.01.2012 г. № 19 «Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»;
- Закон Курской области от 31.10.2006 г. № 76-ЗКО «О градостроительной деятельности в Курской области»;
- Постановление Администрации Курской области от 15.11.2011 г. № 577-па «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Курской области».

### **Статья 9.3 Перечень территориальных зон**

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения выделены следующие территориальные зоны :

#### **I. Жилые зоны**

**Ж - 1 . Зона индивидуальной жилой застройки**

**Ж - 2 . Зона малоэтажной смешанной жилой застройки**

#### **II. Общественно-деловая зона**

**О . Зона объектов обслуживания местного значения**

### **III. Производственные зоны**

**П - 1 . Зона производственных и коммунально-складских объектов**

**V класса санитарной вредности**

**П - 2 . Зона производственных и коммунально-складских объектов**

**IV и выше класса санитарной вредности**

### **IV. Зона инженерной и транспортной инфраструктур**

**ИТ . Улицы и дороги**

### **V. Рекреационные зоны**

**Р - 1 . Зеленые насаждения общего пользования**

**Р - 2 . Земли лесного фонда**

**Р - 3 . Зеленые насаждения специального назначения**

### **VI. Зоны сельскохозяйственного использования**

**Сх -1 . Зона сельскохозяйственного использования**

**Сх -2 . Зона объектов сельскохозяйственного назначения V и выше класса  
санитарной вредности**

**Сх -3 . Зона сельскохозяйственных угодий**

### **VII. Зона специального назначения**

**Сп . Зона ритуального назначения, размещения отходов потребления**

### **Статья 9.4. Жилые зоны**

**Индекс зоны: Ж - 1 . Зона индивидуальной жилой застройки.**

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового назначения,

преимущественно повседневного обслуживания и иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

- индивидуальные жилые дома с приусадебными участками ;
- отдельностоящие одно-, двухквартирные жилые дома коттеджного типа на одну-две семьи с придомовыми участками;
- ведение личного подсобного хозяйства .

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты торгово-бытового назначения повседневного обслуживания общей площадью до 150 кв. м;
- пункты первой медицинской помощи;
- временные сооружения розничной торговли;
- объекты индивидуальной трудовой деятельности.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 1000 квадратных метров, максимальный вновь предоставляемый — 1500 квадратных метров;
- 2) предельные размеры земельных участков, определенные выше, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса РФ и закрепляются по фактическому использованию;
- 3) отступ от красной линии до линии регулирования застройки улиц составляет не менее 5 метров, проездов — не менее 3 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией.
- 4) минимальное расстояние до границ соседнего участка по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должно быть не менее:
  - от усадебного жилого дома — 3 м;
  - от постройки для содержания скота и птицы — 4 м;
  - от хозяйственных и прочих строений — 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м, кустарников — 1 м.

5) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета и выгребной ямы до стен жилого дома в том числе и соседнего необходимо принимать не менее 8 м, до источника водоснабжения ( колодца ) - не менее - 30 м.

6) расстояние от окон жилых помещений ( комнат, кухонь и веранд ) до стен дома и хозяйственных построек ( сарая, гаража, бани ) , расположенных на соседних земельных участках , должны быть не менее 6 м;

7) предельно допустимые параметры следующие:

Размер земельного участка, кв. м	Площадь жилого дома, кв. м общей площади	Коэффициент застройки $K_z$	Коэффициент плотности застройки $K_{пз}$
600	360	0,3	0,6
800	480	0,3	0,6
1000	400	0,2	0,4
1200 и более	480	0,2	0,4

8) максимальное количество этажей надземной части основных строений до 3-х включительно, вспомогательных — не более двух;

9) ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум в пределах одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения , его высота должны быть согласованы с органами архитектуры. По меже земельных участков рекомендуется устанавливать неглухие ограждения ( сетка — рабица, сварные металлические сетки, деревянные решетчатые конструкции с площадью просвета не менее 50% площади ограждения , в застроенной части участка возможно устройство сплошного ограждения . Высота ограждений не более — 2,0 м;

10) максимальная высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более — 12 м, до конька скатной кровли не более — 16 м.

**Индекс зоны : Ж - 2 . Зона малоэтажной смешанной жилой застройки ( до 5-ти этажей ).**

Зона предназначена для застройки средней плотности малоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов обслуживания населения преимущественно местного значения и иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

- дома квартирного типа до 5-ти этажей с участками или без них;
- блокированные жилые дома с участками до 800 кв. м;
- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с участками до 1500 кв. м.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты образования и дошкольного воспитания;
- объекты торгово-бытового назначения, общественного питания, временные сооружения розничной торговли;
- объекты медицинского обслуживания населения;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- объекты связи и банковского обслуживания;
- отделения охраны общественного порядка.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа - 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат — не менее 10 м;

2) минимальное расстояние от стен дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий — 25 м;

3) сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные и двойные — 10, до 8 блоков — 25, свыше 8 до 30 блоков — 50, площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м;

4) предельно допустимые параметры следующие:

Размер земельного участка, кв. м	Площадь жилого дома, кв. м общей площади	Коэффициент застройки К з	Коэффициент плотности застройки К пз
600	360	0,3	0,6
800	480	0,3	0,6

- 5) минимальные разрывы между стенами зданий без окон — 6 м;
- 6) максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли — не более 12 м, до конька скатной кровли — не более 16 м, для вспомогательных строений — не более 4 м и 7 м соответственно;
- 7) максимальное количество этажей надземной части зданий основных строений до 3-х этажей включительно, вспомогательных — не более 2-х этажей;
- 8) предприятия и учреждения обслуживания, разрешенные Правилами могут размещаться на первых этажах квартирных жилых домов, выходящих на улицы.

### **Статья 9.5. Общественно-деловая зона**

#### **Индекс зоны: О. Зона обслуживания местного назначения.**

Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- многофункциональные деловые обслуживающие здания;
- коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие учреждения бизнеса;
- юридические учреждения;
- отделения банков, сберкасс;
- объекты образования и дошкольного воспитания, многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- учреждения культуры и искусства, кинотеатры, клубы, библиотеки;
- музеи, выставочные залы, художественные салоны;
- амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, профилактории;
- ветлечебницы без содержания животных;
- гостиницы;
- спортивные, физкультурно-оздоровительные сооружения, спортивно-досуговые комплексы;
- почтовые отделения и отделения связи в том числе сотовой;
- торговые центры, магазины, рынки;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отделения охраны общественного порядка;
- общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные объекты торговли и бытового обслуживания;
- секционные жилые дома с объектами обслуживания в первых этажах, общежития;
- отдельностоящие бани, сауны;
- пожарные части;
- культовые здания;
- автостанции, вокзалы.

Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая организацию системы взаимосвязанных пространств с площадками отдыха, спорта, пешеходных путей, благоустройства и озеленения, инженерного обеспечения. Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков для объектов обслуживания должны быть приняты согласно региональных нормативов градостроительного проектирования Курской области.

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания населения (услуги первой необходимости) размещаются в пределах пешеходной доступности не более 30 мин. (2-2,5 км), предприятия и учреждения более высокого уровня обслуживания, в том числе периодического, предусматривать в пределах границ муниципального образования с пешеходно-транспортной доступностью не более 60 мин.

В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными в соответствии с требованиями СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей».

Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков для объектов зоны должны быть приняты по региональным нормативам градостроительного проектирования Курской области. Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка объекта здравоохранения — 50 % территории.

**Статья 9.6. Производственные зоны.****Индекс зоны : П -1. Зона производственных и коммунально-складских объектов  
V класса санитарной вредности.**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности и ниже, иных объектов с нижеприведенными видами использования территории.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные, коммунальные и складские объекты с санитарно-защитной зоной 50 м. с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- автозаправочные станции для легкового автотранспорта;
- объекты технического и инженерного обеспечения;
- пожарные части и объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

**Условно разрешенные виды использования:**

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- вышки сотовой , радиорелейной, спутниковой связи.

**Индекс зоны : П -2. Зона производственных и коммунально-складских объектов  
IV и выше класса санитарной вредности.**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III и выше класса вредности, иных объектов с нижеприведенными видами использования территории.

**Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные, коммунальные и складские объекты с санитарно-защитной зоной 100 и более м. с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность;
- производственные базы и складские объекты, требующие подъезда большегрузного транспорта;



- станции технического обслуживания;
- автозаправочные станции;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- тепличные и парниковые хозяйства;
- карьеры;
- пожарные части и объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы).

**Условно разрешенные виды использования:**

- ветлечебницы с содержанием животных;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- профессионально-технические учебные заведения;
- склады временного хранения утильсырья;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Нормативный размер площади земельного участка принимается в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Курской области.

Минимальный уровень озеленения территории промплощадки 10 %.

На промышленных площадках следует применять технологические решения, позволяющие обеспечить максимальную утилизацию компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращения выбросов в атмосферу, снижения водопотребления и водоотведения.

**Статья 9.7. Зона инженерной и транспортной инфраструктур .**

**Индекс зоны: ИТ. Улицы и дороги.**

Зона предназначена для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур улично-дорожной сети.

**Основные виды разрешенного использования**

- дороги, улицы, проезды;
- инженерные сооружения и коммуникации.
- железные дороги.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты дорожного сервиса согласно расчетам и специальному обоснованию, в том числе средства наружной рекламы;
- киоски, павильоны, палатки;
- посты ГИБДД;
- автостоянки общего пользования;
- велодорожки;
- полосы защитных насаждений.

Улично-дорожную сеть следует формировать как единую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории.

Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать:

- изменение элементов поперечного профиля с учетом современного состояния, принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;
- уширение проезжей части перед перекрестками.

Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.

Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог. Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с градостроительной документацией. Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

**Статья 9.8. Рекреационные зоны****Индекс зоны: Р - 1. Зеленые насаждения общего пользования.**

Зона предназначена для размещения парков, скверов и других типов зеленых насаждений, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

**Основные виды разрешенного использования:**

- парки, скверы;

- рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность;
- объекты парковой инфраструктуры;
- аттракционы, концертные площадки;
- спортивные и игровые площадки;
- сооружения, связанные с организацией отдыха;
- пляжи;
- посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений.

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные павильоны, киоски розничной торговли и обслуживания;
- участковые пункты охраны общественного порядка.

Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную. Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками. Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.

Параметры использования территории ( % от общей площади ):

- зеленые насаждения — 65-75;
- дороги, аллеи — 10-15;
- площадки — 8-12;
- сооружения — 5-7 .

**Индекс зоны : Р – 2 . Земли лесного фонда.**

Зона занятая землями лесного фонда — лесными землями покрытыми растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для её восстановления и нелесные земли для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги, болота и др.)

Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах лесного фонда , устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) Лесным кодексом РФ.

Порядок охраны и использования земель лесного фонда регулируются Земельным кодексом РФ (п.6 статьи 101 Земельного кодекса РФ) и Лесным кодексом РФ ( главы 2-3 Лесного кодекса РФ).

### **Индекс зоны : Р – 3 . Зеленые насаждения специального назначения.**

Зона , организуемая в целях создания защитного барьера для предотвращения загрязнения , засорения , истощения , ослабления водной эрозии водоемов и улучшения санитарно-гигиенических условий проживания населения .

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- защитное озеленение;
- мелиоративные зеленые насаждения;
- укрепление берегов , откосов.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- выборочные рубки только в целях вырубki погибших и поврежденных деревьев;
- благоустройство территории.

### **Статья 9.9. Зоны сельскохозяйственного использования.**

#### **Индекс зоны: Сх -1 . Зона сельскохозяйственного использования.**

Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов (пашни, сенокосы, выпаса, земли занятые многолетними насаждениями).

В соответствии с п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ градостроительный регламент на сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливается.

#### **Индекс зоны: Сх -2 . Зона объектов сельскохозяйственного назначения V и выше класса санитарной вредности.**

##### **Основные виды разрешенного использования:**

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения .

- объекты сельскохозяйственного V и выше класса санитарной вредности;
- здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения ( производство,

хранение, переработка сельскохозяйственной продукции);

- предприятия по ремонту, обслуживанию и хранению сельскохозяйственной техники;
- объекты технического и инженерного обеспечения сельскохозяйственных предприятий;
- все виды животноводческой деятельности;
- склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений .
- подсобные хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования:**

- временные ( сезонные ) объекты торговли и обслуживания населения;
- коллективные овощехранилища;
- склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений;
- фермерские хозяйства;
- подсобные хозяйства;
- вышки сотовой , радиорелейной, спутниковой связи.

**Индекс зоны: Сх -3 . Зона сельскохозяйственных угодий.**

Зона сельскохозяйственного использования для производства сельскохозяйственной продукции.

**Основные виды разрешенного использования:**

- пашни;
- сенокосы;
- пастбища;
- залежи;
- многолетние насаждения (сады, ягодники, плодопитомники и др.);
- все виды растениеводства и огородничества;
- подсобные хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования:**

- ведение личных подсобных хозяйств;
- фермерские хозяйства;
- садово-огороднические объединения граждан;
- для научно-исследовательских и учебных целей.

### **Статья 9.10. Зона специального назначения.**

**Индекс зоны : Сп . Зона ритуального назначения, размещения отходов потребления.**

В состав зоны специального назначения включены зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- мемориальные парки и монументальные памятники;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- свалки твердых бытовых отходов;
- площадки сбора мусора .

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- крематории;
- торговые объекты и объекты обслуживания ритуального назначения.
- 

## **РАЗДЕЛ 10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **Статья 10.1. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод**

При проектировании и строительстве необходимо предусмотреть инженерную защиту от подтопления зданий и сооружений.

Выбор вариантов защитных мероприятий производится на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта :

- подсыпка территории;
- пригрузка слоем минеральных грунтов;
- применение специальных фундаментов;
- гидроизоляция подвалов;
- местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованием);
- организация системы ливневой канализации;
- посадка мелиоративных защитных насаждений.

**Статья 10.2. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных и водоохраных зон, зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения, охранных зон инженерных коммуникаций.**

#### **1. Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ:**

жилые здания, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения общего пользования, садово-огородные участки, предприятия пищевой промышленности, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности и склады готовой продукции

**Условно разрешенные виды использования:**

учебные заведения, поликлиники; предприятия и сооружения меньшего класса санитарной вредности, чем основное производство, пожарные депо, бани, прачечные; объекты торговли и общественного питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; АЗС; сельхозугодия для выращивания технических культур.

Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию органами пожарного надзора, территориального отдела Роспотребнадзора.

В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п. 1, могут быть разрешены при условии:

- корректировки границ СЗЗ в соответствии с утвержденными проектами;
- соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
- наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора.

Размеры СЗЗ могут быть изменены для предприятий IV-V классов – по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя.

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за ее пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом.

**2. Использование территорий в водоохраных зонах** - осуществляется в

соответствии с Водным кодексом РФ от 03.06.2006 № 74–ФЗ, СП 42.13330.2011

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы». Параметры водоохраных зон и береговых полос устанавливаются в

соответствии со ст. 6, 65 Водного кодекса РФ.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;



- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к централизованным системам водоотведения (канализации), централизованным ливневым системам водоотведения, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов,

предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными в водоохраных зонах ограничениями запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**3. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения** организуются в составе трех поясов.

**I пояс** (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок водозаборных сооружений.

Границы первого пояса зоны санитарной охраны водозабора устанавливаются на расстоянии 30 м. от одиночного водозабора ( скважины , шахтного колодца , каптажа ) при защищенных подземных водах и 50 м. – при недостаточно защищенных подземных водах .Размеры первого пояса при благоприятных условиях могут быть уменьшены по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора до 15 м. и 25 м. соответственно .

Граница санитарно-защитной полосы : от стен запасных и регулирующих емкостей , фильтров и контактных осветителей не менее 30 м., от водонапорных башен не менее 10 м. , от остальных помещений ( отстойники , реагентное хозяйство , склады хлора , насосные станции и др. ) не менее 15 м . , от крайних линий водовода при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м. , при диаметре водовода до 1000 мм. и не менее 20 м. при диаметре более 1000 мм. , при наличии грунтовых вод не менее 50 м. вне зависимости от диаметра водоводов .

На территории первого пояса зоны санитарной охраны водозаборов запрещается :

- строительство любых зданий и сооружений , не имеющих непосредственного отношения к эксплуатации основных водопроводных сооружений ;
- проживание людей ;
- сброс в поверхностные источники сточных вод , купание , водопой и выпас скота , применение пестицидов и агрохимикатов .

**II и III пояс** (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения.

В их пределах запрещается размещение объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения поверхностных сточных вод, ограничивается применение удобрений и ядохимикатов. На застроенных территориях должно быть предусмотрено канализование или устройство водонепроницаемых выгребов, благоустройство, озеленение размещаемых объектов, организация отвода загрязненных поверхностных сточных вод.

Пояса строгой санитарной охраны должны быть организованы на всех имеющихся водозаборных сооружениях.

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды, которые определены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», а также для обеспечения высокой санитарной надежности и бесперебойной подачи населению доброкачественной питьевой воды в чрезвычайных ситуациях, определяемых ВСН ВК4-90 «Инструкция по подготовке и работе систем хозяйственно-питьевого водоснабжения в чрезвычайных ситуациях».

#### **4. Охранные зоны инженерных коммуникаций – коридоры ЛЭП.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- правила устройства электроустановок, 7 издание;
- межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей 2003 г.

#### **5. Охранные зоны инженерных коммуникаций – коридоры магистральных газопроводов.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

### **Статья 10.3. Требования к проведению инженерно-геологических изысканий**

Производство всех инженерных изысканий разрешается выполнять только при наличии регистрации (разрешения) работ в соответствующих органах.

Организации, осуществляющие производство инженерных изысканий, должны иметь допуск в СРО на производство данного вида работ.

Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;
- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;
- обустройство артезианских скважин;
- устройство линейных сооружений;
- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;
- иные виды работ.

Документы о регистрации действительны в течение указанных в них сроков начала и окончания работ.

Если по каким-либо причинам работы не были закончены в указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

В случае аннулирования, утери документов о регистрации, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен ранее выданного документа осуществляется в порядке, предусмотренном для регистрации соответствующих работ.

На «Градостроительном плане земельного участка», выполненном на топографической основе, помимо наименования организации, выполняющей топографическую съемку, дополнительно необходимо указывать сведения о дате и номере регистрации изысканий.

**Статья 10.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия .**

Объекты культурного наследия на следующие виды :

- памятники истории - здания , сооружения , памятные места , связанные с важнейшими событиями в жизни народа , развитием культуры , быта , науки , техники , с жизнью выдающихся политических , государственных , военных деятелей , народных героев , деятелей науки , литературы , искусства ;
- памятники археологии - городища , курганы , поселения , остатки древних укреплений , производств , наскальные изображения , каменные изваяния , древние места захоронений , участки исторического культурного слоя ;
- памятники градостроительства и архитектуры -архитектурные ансамбли и комплексы , исторические центры , кремли , кварталы , площади , улицы , набережные , остатки древней планировки и застройки городов и других населенных пунктов , сооружения гражданской , промышленной , военной архитектуры , народного зодчества , садово-паркового искусства , природные ландшафты ;
- памятники искусства -произведения монументального , изобразительного, декоративно-прикладного и иных видов искусства .

Ограничения применяются к :

- зонам охраны объектов культурного наследия - земельным участкам или их частям , на которых расположены объекты недвижимости , включенные в реестр объектов культурного наследия ;
- территориям , граничащим с зонами охраны объектов культурного наследия — земельным участкам , на которых располагаются объекты недвижимости , не являющиеся объектами культурного наследия .

В границах зон охраны устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, предусмотренный для зон , регулирующих строительство и ограничивающих хозяйственную и иную деятельность , за исключением применения специальных мер , направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды выявленных объектов культурного наследия-достопримечательного места .

Требования к режимам использования земель и градостроительные регламенты содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия ( памятников истории и культуры ) народов Российской Федерации , утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 г. № 315 , законе Курской области « Об объектах культурного наследия Курской области » от 29.12.2005 г. № 120 - ЗКО ( в редакции от 18.03.2008 г. )

**Статья 10.5. Ограничения использования земельных участков на территории зон с природными патогенными условиями.**

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций, устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций, ограничения использования территории, ограничения хозяйственной и иной деятельности, обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ,запрещено размещение следующих видов объектов:

- детских учреждений;
- лечебных учреждений;
- предприятий с аппаратурой и установками, требующими особо внимательной работы персонала (в соответствии с классификацией, установленной правилами по охране труда и технике безопасности).
- опасных производственных объектов, на которых производятся, используются или обращаются сильно действующие ядовитые вещества и материалы (в соответствии с классификацией, установленной законодательством о промышленной безопасности).