

Утверждено:  
Собранием депутатов  
Большеанненковского сельсовета  
от 12.11.14 г. решение №56

---

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Архитектурное бюро»**

---

305001 г.Курск , ул.Дзержинского,86  
кв/офис 12, тел./факс 8 (4712) 54-76-85,  
e-mail [chernova62@mail.ru](mailto:chernova62@mail.ru)

---

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«БОЛЬШЕАННЕНКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**  
**ФАТЕЖСКОГО РАЙОНА**  
**КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Заказчик: Администрация Большеанненковского сельсовета Фатежского района  
Курской области, в лице главы сельсовета

Директор	М.К. Чернов
Главный архитектор	О.И. Чернова
Главный специалист-экономист	Е.Г.Шелякова
Инженер-картограф	В.Ф.Михайлова

Курск 2014 г.

---

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ  
БОЛЬШЕАННЕНКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ФАТЕЖСКОГО РАЙОНА  
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БОЛЬШЕАННЕНКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» ФАТЕЖСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ.....</b>	<b>5</b>
Глава 1. Общие положения. ....	5
1.1 Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области.....	5
1.2 Порядок использования и застройки территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет». ....	7
1.3 Градостроительное зонирование территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области.....	8
1.4. Состав градостроительных регламентов. ....	9
1.5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам. ....	11
Глава 2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. ....	12
2.1. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.....	12
2.2 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.....	13
2.3. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила. ....	14
Глава 3. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области. ....	17
Глава 4 Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» ....	19
Глава 5. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области».....	21
Глава 6. О регулировании вопросов землепользования и застройки муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области». ....	22
6.1 Установление публичных сервитутов.....	22
Глава 7. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области.....	24
7.1 Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства. ....	24
7.2. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства. (Статья 52 ГК.) ....	27
7.3 Застройка индивидуальных жилых домов.....	28
7.4. Доступ застройщиков к сетям инженерно-технического обеспечения.....	30
7.5. Выдача разрешения на строительство. ....	31
7.6. Контроль и надзор в процессе строительства. ....	32
7.7. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	32
7.8. Консервация объектов. ....	33
<b>II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>35</b>

Глава 8. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	35
8.1. Перечень территориальных зон.....	35
8.2. Градостроительный регламент: виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости.....	36
8.3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	37
Статья 1.1. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (коттеджных) жилых домов (отдельно стоящих и (или) блокированных).....	37
Статья 1.2. Градостроительный регламент жилой зоны малоэтажных многоквартирных жилых домов (до 4-х этажей включительно).....	41
Статья 1.3. Градостроительный регламент жилой зоны средней этажности многоквартирных жилых домов (5-8 этажей).....	43
Статья 1.4. Общие градостроительные регламенты для общественно-деловых зон.....	45
Статья 1.5. Градостроительный регламент административной общественно-деловой зоны торговли и общественного питания.....	46
Статья 1.6. Градостроительный регламент зоны культурно-зрелищных, просветительских, спортивных учреждений и здравоохранения.....	49
Статья 1.7. Градостроительный регламент зоны объектов железнодорожного транспорта, объектов воздушного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры.....	50
Статья 1.8. Градостроительный регламент зоны объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры.....	51
Статья 1.9. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки.....	52
Статья 1.10. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий.....	55
Статья 1.11. Градостроительный регламент зоны подсобных хозяйств, садово-огородных и дачных участков.....	56
Статья 1.12. Градостроительный регламент зоны производственных и коммунально-складских объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду.....	57
Статья 1.13. Градостроительный регламент многофункциональной зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры III и IV классов опасности.....	59
Статья 1.14. Градостроительный регламент зоны охраны источников питьевого водоснабжения.....	60
Статья 1.15. Градостроительный регламент зоны специального назначения – кладбищ, мемориальных парков, мест захоронения животных, хранения и утилизации бытовых отходов и отходов сельскохозяйственного производства.....	60
Статья 1.16. Градостроительный регламент рекреационной зоны.....	63
Статья 1.17. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - лесов и лесопарков, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).....	64
Статья 1.18. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).....	64
Статья 1.19. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения – объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).....	65
Статья 1.20. Градостроительный регламент зоны защиты природных ресурсов.....	66
Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах.....	69

## **СОСТАВ ПРОЕКТА**

Графические материалы:

1.Схема градостроительного зонирования территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области. М-б 1:20000

Текстовая часть:

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области.

Исходные данные:

-Техническое задание на разработку Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области.

# **І. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БОЛЬШЕАННЕНКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ» ФАТЕЖСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

## **Глава 1. Общие положения.**

### **1.1 Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области.**

1.1.1. Утверждённые Правила землепользования и застройки (далее по тексту - ПЗЗ или – Правила) имеют статус нормативного правового акта прямого действия органов местного самоуправления, принятого в соответствии со ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации с дополнениями, Федерального закона от 20 марта 2011 г. №41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации», Федерального закона от 06.10.2003г. №131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Курской области «О градостроительной деятельности в Курской области» от 31.10.2006 г. №76-ЗКО.

Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне в пределах территории муниципального образования, устанавливают порядок правового регулирования и развития, использования и организации территории.

1.1.2. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области разработаны в следующих целях:

обеспечения, с учётом сложившейся застройки, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также основных элементов планировочной структуры в границах сельского поселения, их устойчивого развития, реконструкции на основе рационального природопользования и ресурсосбережения,

обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

определения функционального назначения и интенсивности использования территорий, исходя из государственных, общественных и частных интересов, создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

определение с учётом местных условий соответствующих им разновидностей территориальных зон на основе и в развитии видов зон, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации; Градостроительными уставами (кодексами) субъектов Российской Федерации;

выделения зон с ограничениями градостроительной деятельности, установленными законодательством Российской Федерации и специальными нормами и правилами в области безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, охраны окружающей природной среды, охраны недр, экологической безопасности и санитарных правил, сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

определения для каждой территориальной зоны градостроительного регламента, устанавливающего совокупность видов и условий использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимого их изменения.

1.1.3. Разработка Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области, осуществлялась с соблюдением следующих основных принципов:

преемственность и развития во вновь разрабатываемой документации по зонированию ранее принятых предложений о зонировании территории сельского поселения;

ПЗЗ территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области разработаны с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в выполненной и утверждённой Схеме территориального планирования Фатежского района Курской области, другой имеющейся градостроительной документацией по данной территории: генплане, проектах планировки (проектах детальной планировки), проектах застроек отдельных территорий, выполненных ранее, а также требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Принимались также во внимание недавно разработанные для Курской области Региональные нормативы градостроительного планирования.

1.1.4. В соответствии с частью 1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка ПЗЗ может осуществляться применительно как ко всем территориям поселения, так и к отдельным её частям, с последующим внесением изменений, относящихся к другим частям поселения на случай, если разработка генплана потребуется.

1.1.5. В соответствии с частью 4 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, применительно к части территории поселения подготовка ПЗЗ может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения там, где новая разработка генплана маловероятна.

1.1.6. Правила определяют порядок и последовательность реализации физическими и юридическими лицами своих интересов, прав и обязанностей в качестве участников градостроительной деятельности, а также определяют порядок и ограничения для всех видов хозяйственной деятельности на конкретном земельном участке. Структура и содержание Правил ориентированы на интересы застройщика и прав собственников, арендаторов, пользователей смежных земельных участков.

1.1.7. Застройщики при осуществлении градостроительной деятельности обязаны: соблюдать настоящие Правила и иные принимаемые в соответствии с ними нормативно-правовые документы;

не приступать к строительству (реконструкции) без получения в установленном порядке разрешения на строительство;

не допускать самовольного отступления от утверждённой проектной документации.

1.1.8. Порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации включает в себя положения:

1) о порядке регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» на основе градостроительного зонирования;

2) об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Брежневский сельсовет» физическими и юридическими лицами;

3) о порядке подготовки документации по планировке территории Администрацией Большеанненковского сельсовета;

4) о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки муниципального образования «Большеанненковский сельсовет»;

5) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Большеанненковский сельсовет».

б) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки муниципального образования «Большеанненковский сельсовет».

Основные понятия, употребляемые в правилах, приводятся в приложении А, разработанных Правил.

## **1.2 Порядок использования и застройки территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет».**

1.2.1 Порядок использования и застройки территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» определяется в соответствии с зонированием его территории, отображённом на Схеме зонирования территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» (часть вторая глава 8 Правил). В соответствии с ним территория муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых настоящими правилами установлен градостроительный регламент (часть вторая глава 8 пункт 8.2\_ Правил)

1.2.2. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими правилами применяется:

- при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемом на основе документации по планировке территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет», установленном в части первой главы 7 настоящих Правил;

- при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемом в порядке, установленном в части первой главе 4 настоящих Правил;

- при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений, осуществляемом в порядке, установленном в части 1 главе 7 настоящих Правил.

1.2.3. Порядок использования и застройки территорий, установленный настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их параметров, частей (количество помещений, высоты, количества этажей, площади, показателей производственных мощностей, объёма) и качества инженерно-технического обеспечения, вида функционального использования в соответствии с разрешенными техническими регламентами);

- реставрацию зданий и сооружений;
- текущий ремонт;
- перепланировку;
- установку, (монтаж) временных зданий и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;

- внутренние отделочные работы и другие подобные изменения

1.2.4. Соблюдение установленного Правилами порядка использования и застройки территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» обеспечивается Администрацией Большеанненковского сельсовета Фатежского района Курской области:

- при отсутствии генерального плана или, в случае, когда разработка генерального плана маловероятна;

- при разработке и согласовании и утверждении различного рода градостроительной документации на территории сельсовета;

- при выдаче разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённых, реконструкции объектов капитального строительства;

- при выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию;

- при осуществлении контроля за использованием объектов градостроительной деятельности в процессе их эксплуатации.

1.2.5. Порядок устранения последствий самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использование самовольно занятых земельных участков и самовольных построек определяется действующим федеральным законодательством, а также соответствующими положениями, утверждёнными постановлениями Администрации Большеанненковского сельсовета в развитии настоящих Правил.

### **1.3 Градостроительное зонирование территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области.**

1.3.1 Схема зонирования территории сельсовета (далее – схема) представляет собой документ, устанавливающий состав, содержание и границы действия зональных требований к регламентации градостроительной деятельности. Схема может разрабатываться в составе или на основе генерального плана муниципального образования поселения на территорию в пределах установленной границы. Схема, разработанная в составе генерального плана, после его утверждения органом местного самоуправления приобретает статус утверждённой градостроительной документации, обязательной для исполнения на данной территории всеми юридическими и физическими лицами.

1.3.1. Схема, разработанная в составе утверждённых Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет», Фатежского района, Курской области приобретает статус нормативного правового акта органов местного самоуправления.

1.3.2 Границы территориальных зон устанавливаются с учётом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определённых градостроительным кодексом территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий; (изменения в соответствии с ФЗ 41 от 20.03.2011 г).

6) предотвращение возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

1.3.4. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) границам земельных участков;

3) границам населённых пунктов в пределах муниципальных образований;

4) границам муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

1.3.5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

1.3.6. Зонирование произведено в следующей последовательности:

- зонирование территории по функциональному назначению, являющееся базовым;
- зонирование территории по характеру и степени освоенности;
- остальным видам зонирования.



Путём взаимного наложения указанных видов зон выделены интегрированные зоны, соответственно для которых установлены интегрированные зональные градостроительные требования к использованию территории поселения. Установленные градостроительные требования распространяются на все, расположенные в каждой из таких зон, объекты недвижимости (земельные участки, здания и сооружения).

1.3.7. В соответствии с градостроительным зонированием муниципального образования «Большеанненковского сельсовет» установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

1.3.8. В графическом виде границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий отображены на схемах градостроительного зонирования, прилагаемой к части второй Правил:

- схема градостроительного зонирования территории муниципального образования «Брежневский сельсовет» в масштабе 1:20 000;

1.3.9. Перечень территориальных зон, отображённых на схеме градостроительного зонирования, содержащий наименование и кодовые названия обозначения зон, сгруппированных по видам, приведен в части второй главе 8 настоящих Правил.

Перечень зон с особыми условиями использования территорий, содержащие наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, приведены в части второй главе 8 настоящих Правил.

1.3.10. Основными факторами при проектировании и строительстве объектов в территориальных зонах являются линии градостроительного регулирования, в том числе:

- границы предоставленных под строительство земельных участков, определённые документами на землепользование;
- красные линии;
- границы охранных зон, зафиксированные в утверждённой градостроительной документации;- поперечные профили улиц (при необходимости).

#### **1.4. Состав градостроительных регламентов.**

1.4.1. Градостроительные регламенты приведены в части II Правил.

1.4.2. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

1.4.3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

- расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоёмами, пляжами и другими подобными объектами;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; (изменения ФЗ от 20.03. 2011 №41 к ГК).
- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

1.4.4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

1.4.5. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащихся в Правилах, обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными действующим законодательством.

1.4.6. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте означает, что его применение на территории земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне, не допускается.

1.4.7. Изменение земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и параметры которых не соответствуют регламенту, может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом.

1.4.8. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газоснабжения, канализации, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является разрешенным при условии соблюдения соответствующих технических регламентов.

1.4.9. 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 согласования.

Данное право реализуется путём подачи правообладателем земельного участка или объекта капитального строительства заявления в Администрацию сельского совета, по рассмотрению которого принимается распоряжение Администрации сельского совета.

1.4.10. Условно разрешенный вид использования земельного участка (объекта капитального строительства) означает, что для его применения необходимо получение соответствующего решения главы сельсовета, принятого в соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в порядке п. 3.1.2. части 1 настоящих Правил.

1.4.11. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента могут быть указаны:

- размеры (в том числе площадь) земельных участков;
- допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков;- предельные габариты зданий и сооружений;
- предельные коэффициенты использования поверхности земельного участка;
- архитектурные требования к зданиям, строениям, сооружениям на территории особого градостроительного контроля и иные показатели.

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах

соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

1.4.12. Для земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, а также на территории особого градостроительного контроля, градостроительным регламентом в составе ограничений (требований) может быть указана возможность установления Администрацией сельсовета дополнительных требований к его использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

1.4.13. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путём суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

## **1.5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.**

1.5.1. Не соответствующие градостроительным регламентам являются земельные участки, объекты капитального строительства, расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действия этих градостроительных регламентов распространяются в следующих случаях:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным в главе 8 (8.3.1 – 8.3.8) части второй настоящих Правил;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитных зон, зон защиты природных ресурсов, буферных зон особо охраняемых природных объектов, объектов историко-культурной среды, памятников истории и культуры, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно главы 8 (8.3.5 - 8.3.9) части второй настоящих Правил;

в) существующие размеры земельных участков и параметры не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно главы 8 (8.3.1 – 8.3.2) части второй настоящих Правил.

1.5.2. Производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны согласно схеме зонирования территории распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов, постановлением Администрации Фатежского района Курской области может быть придан статус несоответствующего требованиям градостроительного регламента.

1.5.3. 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.

В случае, если использование указанных в абзаце 1 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 капитального строительства.

## **Глава 2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

### **2.1. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.**

2.1.1 Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами. (Статья 31 часть 12 ГК РФ)

2.1.2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в случаях:

- 1) внесения изменений в генеральный план сельского поселения;
- 2) внесения изменений в настоящие Правила;
- 3) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:
  - а) проектов планировки территории, содержащих в своём составе проектов межевания территории;
  - б) проектов планировки территории, не содержащих в своём составе проектов межевания территории;
  - в) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположена малоэтажная жилая застройка;
- 4) заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) заявлений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2.1.3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования.

2.1.4. При отсутствии положительного заключения, указанного в пункте 2.3.11. главы первой не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

2.1.5 Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

- 1) Комиссия по подготовке проектов Правил землепользования и застройки (в случаях, определённых частями 2,4,5 подпункта 2.1.3. настоящих правил);
- 2) Комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (в остальных случаях).

2.1.6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

- 1) соответствие подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;
  - 2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.
- иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

2.1.7. Способы представления информации участниками публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступление представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в перечисленных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие не запрещенные законом способы.

2.1.8. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

2.1.9. Выявление мнений участников публичных слушаний путём голосования не влечёт обязанности органа, принимающего решения с учётом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний

2.1.10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

2.1.11. В случае подготовки ПЗЗ применительно к части территории поселения, публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в ПЗЗ в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц (Изменения в ГК ФЗ № 41 от 20.03.2011 г.).

2.1.12. Публичные слушания не проводятся в выходные и праздничные дни, а в рабочие дни - позднее 18 часов.

2.1.13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующим проведение публичных слушаний.

## **2.2 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.**

2.2.1. По результатам проверки, указанной в части 2.1.4. орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности по курскому району, направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 2.1.4. настоящей статьи, в комиссию на доработку.

2.2.2. После поступления заявления о проведении публичных слушаний Комиссия принимает одно из двух решений:

а) о направлении главе сельсовета проекта решения о назначении публичных слушаний;

б) об отказе в назначении публичных слушаний (при отсутствии оснований и предмета рассмотрения).

2.2.3. Глава муниципального образования при получении от Комиссии проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее, чем десять дней со дня получения такого проекта.

2.2.4. Решение о проведении публичных слушаний должно содержать:

- а) тему публичных слушаний;
- б) срок проведения публичных слушаний;
- в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
- г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
- д) указание органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

2.2.5. Решение о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации сельсовета в сети «Интернет».

2.2.6. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования такого проекта. Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний в установленном порядке.

2.2.7. В ходе проведения публичных слушаний ведётся протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний. По проводимым публичным слушаниям секретарём комиссии ведётся журнал регистрации протоколов, а также замечаний и предложений, поступивших в письменной форме. Журнал регистрации прошивается и пронумеровывается.

2.2.8. С учётом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

2.2.9. Протокол оформляется в двух экземплярах:

- один подшивается секретарём комиссии в учётное дело;
- второй представляется главе сельсовета вместе с заключением о результатах публичных слушаний.

2.2.10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации сельсовета в сети «Интернет»

### **2.3. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила.**

2.3.1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть:

- федеральный орган исполнительной власти;
- орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- орган местного самоуправления;
- заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2.3.2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с

поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельсовета.

2.3.3. Глава сельсовета с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

2.3.4. Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменения в настоящие Правила составляет два месяца со дня опубликования соответствующего проекта.

2.3.5. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители данного сельского населённого пункта, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в сельском населённом пункте, иные заинтересованные лица.

2.3.6. Предметом публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются следующие вопросы:

1) положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение правильности фиксации в карте (картах) градостроительного зонирования существующих:

- границ сельского совета;
- границ земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;
- границ земель и земельных участков, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;

б) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу, - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах обозначенных границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных зон, водоохранных зон, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

в) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила действующим документам территориального планирования и документации по планировке территории в части границ зон планируемого размещения объектов различного назначения (определённых документами территориального планирования), границ земельных участков для размещения объектов различного назначения (определённых документацией по планировке территории);

г) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании Генерального плана сельского населённого пункта в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения (при наличии действующего генерального плана);

д) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила утверждённому в установленном порядке проекту зон охраны культурного наследия регионального и (или) федерального значения (при их наличии);

е) подтверждение соответствия процедурной части проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Курской области правовым актам сельского населённого пункта.

2) обоснование предлагаемого градостроительного зонирования в части положений, не формализованных обязательными требованиями - о составе, конфигурации границ и характеристиках территориальных зон, о составе градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам.

2.3.7. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Администрации сельсовета в сети «Интернет».

2.3.8. В случае, когда проект подготовлен по инициативе местного органа самоуправления, Комиссия также:

1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе сельсовета.

2.3.9. В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе сельского совета, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений.

Указанный комплект материалов содержит:

1) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению указанного проекта в собрание депутатов сельсоветов с приложением:

а) протокола (протоколов) публичных слушаний;

б) положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности по Фатежскому району.

2) проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

2.3.10. Глава сельсовета с учётом представленных ему документов, определённых подпунктом 2.3.6. в установленные законодательством сроки принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Собрание депутатов сельсовета;

2) об отклонении проекта.

2.3.11. Глава сельсовета направляет в Собрание депутатов сельсовета:

1) сопроводительное письмо о соответствии такого проекта всем установленным требованиям, включая требования технических регламентов, (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации)

2) положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;

- заключения о результатах публичных слушаний;

- положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности по Фатежскому району, о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;

3) проекта о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающих материалов к нему.



Собрание депутатов сельсовета по результатам рассмотрения документов, представленных главе сельского совета, может принять одно из двух решений:

- 1) утвердить изменения в настоящие Правила;
- 2) отклонить изменения в настоящие Правила.

2.3.12. Утверждённые изменения в настоящие правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной, и размещается на официальном сайте Администрации сельсовета в сети «Интернет».

### **Глава 3. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области.**

3.1. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования «Большеанненковский сельсовет», Фатежского района Курской области в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселения;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки поселений;
- 4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим кодексом;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселений статья 8 ГК РФ.

#### **3.1.1. Глава сельсовета**

- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «Брежневский сельсовет» и по проектам внесения в них изменений;

-осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Большеанненковский сельсовет»;

3.1.2. Администрация Большеанненковского сельсовета осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Большеанненковский сельсовет», в том числе:

-принимает решения о возможности размещения объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет», необходимых для муниципальных нужд;

- принимает решения о резервировании и об изъятии земель на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» для муниципальных нужд.

3.1.3. Глава сельсовета по вопросам подготовки и применения правил землепользования и застройки:

-принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования сельский совет и о проектах внесения в них изменений, обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для

официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- утверждает персональный состав, и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия);

- принимает решение о направлении Правил землепользования и застройки муниципального образования и проектов внесения в них изменений в Собрание депутатов сельсовета или об их отклонении;

- принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования сельского поселения.

3.1.4. Уполномоченным отраслевым (функциональным) органом Администрации сельского совета по вопросам регулирования землепользования и застройки муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» в части подготовки исполнения (в пределах своей компетенции) Правил является уполномоченный орган, в области градостроительной деятельности по Фатежскому району.

Уполномоченный орган, в области градостроительной деятельности по Курскому району по вопросам подготовки и исполнения Правил:

- осуществляет в части своей компетенции, проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений, представленных комиссией, на соответствие схем требованиям схем территориального планирования Российской Федерации и Курской области, Генеральному плану сельского населённого пункта (при его наличии) техническим регламентам;

- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений главе сельсовета для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении либо направлении на доработку;

- предоставляет по запросам Комиссии заключения по вопросам, выносимым в соответствие с настоящими Правилами на их рассмотрение;

- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию в сфере регулирования землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования сельского поселения.

### 3.2. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

3.2.1. Комиссия по подготовке проекта настоящих Правил является коллегиальным координационным органом при Администрации сельского совета, созданным для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования сельский совет, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства, (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории сельского совета, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.2.2. К компетенции комиссии в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами относятся:

- координация деятельности Администрации сельсовета в области разработки настоящих Правил;

- обеспечение подготовки настоящих Правил;
- рассмотрение проекта настоящих Правил;
- рассмотрение предложений по внесению изменений в настоящие Правила и подготовка заключений по ним для принятия главой сельсовета и Собранием депутатов сельсовета решений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования сельский совет, или об отклонении таких предложений согласно главе 5 части один настоящих Правил.

- решение вопросов в области градостроительного регулирования; 3.2.3. Персональный состав комиссии утверждается главой сельсовета, которая осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами.

#### **Глава 4 Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет»**

4.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выполняется в соответствии со статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.1.1. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшие в результате внесения в такие генеральные планы поселения или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении градостроительных регламентов.

4.1.2. Изменение видов разрешенного использования на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем вида разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленными настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных обязательных требований в соответствии с главой 4 части второй настоящих Правил.

4.1.3. В случаях, если физические или юридические лица хотят выбрать вид использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения, предоставляемого Администрацией Большеанненковского сельсовета в порядке, установленном настоящими Правилами, в соответствии с действующим законодательством.

4.1.4. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

4.2 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

4.2.1. Физические или юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешения на условно разрешенный вид использования) направляют заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию.

Порядок деятельности Комиссии регламентируется соответствующим положением Администрации Большеанненковского сельсовета.

4.2.2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при осуществлении архитектурно-строительного проектирования;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

4.2.3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учётом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в порядке, установленном Уставом Фатежского района Курской области в соответствии с порядком, утверждённым решением Представительного собрания Фатежского района Курской области – перевести на полномочия сельсоветов

4.2.4. Комиссия направляет сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное решение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. 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.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4.2.5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе предоставить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

4.2.6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Администрации сельсовета в сети «Интернет».

4.2.7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется соответствующим положением, утверждённым решением Собрания депутатов сельсовета – составляет один месяц.

4.2.8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого решения и направляет их главе сельсовета.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения Комитета строительства и архитектуры Курской области, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных компетентных органов.

4.2.9. Глава сельсовета в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования

муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте Администрации сельсовета в сети «Интернет».

4.2.10. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

4.2.11. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несёт физическое лицо, заинтересованное в получении такого разрешения.

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

4.3. Выдача разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства выполняется в соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации по аналогичной процедуре. К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка размеров меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо его конфигурация, инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки.

## **Глава 5. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области».**

5.1. Подготовка и утверждение вносимых в действующие Правила изменений осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.1.1. Основаниями для рассмотрения главой сельсовета вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

- 1) несоответствия Правила застройки Генеральному плану сельского населённого пункта;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

- 1) федеральными органами исполнительной власти – в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти Курской области - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) органами местного самоуправления муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» - в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет»;
- 4) физическими или юридическими лицами – в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, 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.

5.1.3. Комиссия в течении тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями

изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельсовета.

Для подготовки своего заключения Комиссия запрашивает заключение уполномоченного органа в области градостроительной деятельности по Фатежскому району, а в случае необходимости - уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных органов по предмету предлагаемых изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов в течение 14 дней предоставляются в Комиссию.

5.1.4. Глава сельского совета при получении от Комиссии рекомендаций об изменении Правил в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила либо об отклонении предложений о внесении изменений в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

## **Глава 6. О регулировании вопросов землепользования и застройки муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области».**

### **6.1 Установление публичных сервитутов.**

6.1.1. Публичные сервитуты устанавливаются для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведение дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

6.1.2. Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

6.1.3. Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, а также решением Собрания депутатов сельсовета.

6.1.4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

6.1.5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в администрацию сельсовета заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

местонахождения земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;
- обоснования необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6.1.6. Комитет по управлению муниципальным имуществом в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута и принимает решение о необходимости либо отказе в проведении общественных слушаний по вопросу об установлении публичного сервитута.

Администрация сельского совета имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута.

данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

6.1.7. На основании заключения о результатах общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута уполномоченным органом МО «Большеанненковский сельсовет» осуществляется подготовка рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их главе сельсовета.

6.1.8. Глава сельского совета в течение 3-х дней со дня поступления рекомендаций поручает Комитету по управлению имуществом подготовку соответствующего решения об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. Решение об установлении публичного сервитута оформляется в форме постановления Администрации сельсовета и должно содержать:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута;
- иные необходимые сведения.

6.1.9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости.

Уведомление правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации.

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

6.1.10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением администрации сельсовета. Принятие правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

Срочный публичный сервитут может быть прекращен также в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путём принятия акта об отмене сервитута.

6.1.11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов государства, местного самоуправления или местного населения, в целях, обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, установленном п.п. 6.1.6 -6.1.10. настоящих Правил, с учётом особенностей, установленных настоящим пунктом.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в комитет по управлению муниципальным имуществом заявление о прекращении публичного сервитута, а также документы, содержащие следующую информацию:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- реквизиты постановления Администрации сельского совета об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

6.1.12. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

6.1.13. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от Администрации сельсовета соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении общественных слушаний об установлении публичного сервитута.

6.1.14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путём выкупа, у него данного земельного участка с возмещением Администрацией сельсовета убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

6.1.15. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

## **Глава 7. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» Фатежского района Курской области**

### **7.1 Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.**

7.1.1. Земельные участки являются сформированными и подготовленными для передачи физическим и юридическим лицам для строительства, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов), применительно к таким земельным участкам:

- установлены градостроительные регламенты;



- установлены на местности границы, проведён государственный кадастровый учёт;
- определены технические условия подключения объектов предстоящего строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

7.1.2. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости могут проводиться по инициативе и за счёт средств:

- органов местного самоуправления, государственных органов;
- физических и юридических лиц.

7.1.3. В зависимости от конкретных условий используются два способа организации подготовительных работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости:

1) в случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, - подготовка градостроительной документации (проектов планировки-межевания) с планами сформированных земельных участков, выставляемых на торги при предоставлении земельных участков без предварительного согласования мест размещения объектов, а также подготовка градостроительной документации с планами сформированных земельных участков, предоставляемых с предварительным согласованием мест размещения объектов;

2) в случаях застроенных территории, когда отсутствуют свободные от прав третьих лиц земельные участки, - проведение конкурсов среди инвесторов, застройщиков на приобретение права реконструкции застроенных территорий с последующим предоставлением прав аренды или собственности на сформированные земельные участки, освобождённые от прав третьих лиц.

Общие принципы организации подготовительных работ в указанных случаях определяются настоящими Правилами, которые детализируются в иных муниципальных правовых актах органов местного самоуправления сельсоветов.

7.1.4. Подготовительные работы по формированию земельных участков в случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, проводятся в следующей последовательности.

В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков является Администрация Фатежского района Курской области, подготовительные работы проводятся:

в части проведения работ по формированию земельного участка Управлением финансового и муниципального земельного контроля Администрации Фатежского района Курской области;

в части подготовки градостроительной документации (проекты планировки, проекты застройки, технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения - отделом архитектуры Фатежского района Курской области с привлечением в установленном законом порядке организаций, которые по его заданию в соответствии с законодательством имеют право на разработку градостроительной документации (проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки)

Результатом подготовительных работ являются:

- 1) градостроительная документация – проект планировки- межевания;
- 2) проекты планов земельных участков (в составе градостроительной документации);
- 3) технические условия на подключение сформированных земельных участков к сетям инженерно-технического обеспечения.

Градостроительная документация в установленном порядке предоставляется на согласования, государственную экспертизу, публичные слушания и утверждается главой Фатежского района Курской области и начальником отдела архитектуры Фатежского района Курской области.

На основе утверждённых в составе градостроительной документации планов земельных участков производится:

- вынос границ на местность;
- подготовка кадастровых планов земельных участков;
- государственный кадастровый учет.

Планы земельных участков, утверждённые в составе градостроительной документации, прилагаются к проектам договоров купли-продажи или договоров аренды земельных участков. Указанные проекты договоров включаются в состав документации, предоставляемой участникам торгов.

Градостроительный план земельного участка подготавливается в соответствии с формой, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации.

План земельного участка является обязательным основанием для разработки, согласования и утверждения проектной документации на строительство объектов, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

Победитель торгов вступает в права собственника или арендатора земельного участка с момента государственной регистрации договора купли-продажи или аренды земельного участка в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.1.5. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости, а также последующие работы на застроенных территориях в случаях, когда отсутствуют свободные от прав третьих лиц земельные участки, проводятся в следующей последовательности:

1) подготовка и проведение Администрацией Фатежского района Курской области, или уполномоченном ею органом, организации конкурса среди инвесторов, застройщиков с целью выбора наилучшего предложения (градостроительной концепции и бизнес-плана) по реконструкции застроенной территории и заключение с победителем инвестиционного соглашения на осуществление реконструкции;

2) выполнение сторонами инвестиционного соглашения его условий в части освобождения территории от прав третьих лиц, формирования земельных участков как объектов недвижимости и передача прав на них инвестору (инвесторам);

- подготовка, согласование, проведение экспертизы, публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации (проекта планировки или проекта межевания, проекта застройки) и её утверждение;

- освобождение реконструируемой территории от прав третьих лиц путём заключения индивидуальных соглашений и переселения жильцов из аварийного и ветхого жилого фонда, перебазирования иных лиц (при необходимости и их согласии) с предоставлением адекватных и взаимосогласованных компенсаций;

- проведение работ по межеванию (перемежеванию) освобождённой от прав третьих лиц территории (в соответствии с утверждённой градостроительной документацией), подготовка планов земельных участков и проведение государственного кадастрового учёта вновь сформированных земельных участков, освобождённых от прав третьих лиц;

- продажа инвестору (инвесторам) прав собственности или аренды на вновь сформированные земельные участки, освобождённые от прав третьих лиц, регистрация указанных прав;

3) выполнение инвестором и Администрацией Фатежского района условий и обязательств инвестиционного соглашения в части реконструкции территории, освобождённой от прав третьих лиц:

- подготовка проектной документации на строительство объектов на вновь сформированных земельных участках; подготовка технических условий на подключение проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения; согласование, проведение экспертизы проектной документации, получение разрешений на строительство;

- осуществление строительства (включая строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), ввод построенных объектов в эксплуатацию, учёт и регистрация права собственности инвесторов на построенные объекты;

- распределение средств от реализации инвестиционного проекта между инвестором и Администрацией Фатежского района Курской области подписание документов о взаимном выполнении условий и обязательств по инвестиционному соглашению.

представленный на конкурс бизнес-план по реконструкции застроенной территории должен включать следующие позиции:

- порядок согласования градостроительной документации с правообладателями недвижимости, права которых будут затронуты реализацией проекта (например, с лицами, которым будет предложено переселиться в другие места);

- расчёт затрат на переселение;

- доказательство наличия финансовых возможностей у конкурсанта осуществить затраты на переселение, т.е. на освобождение недвижимости от прав третьих лиц;

- расчёт затрат на развитие инженерно-технической инфраструктуры;

- предложение цены, которую конкурсант готов заплатить сельскому совету за предоставление прав собственности (иных прав) на освобождённые земельные участки, иные объекты недвижимости;

- расчёт прибыльности проекта (баланс показателей прироста площадей, стоимости сноса, ожидаемых продажных цен вновь построенных площадей и т.д.)

- поэтапный график реализации проекта, включая планируемые даты приобретения прав на земельные участки;

- возможности получения ипотечных кредитов под залог недвижимости, страхование рисков и т. д.

Инвестиционное соглашение, заключённое Администрацией сельсовета с победителем конкурса, должно содержать совместные обязательства

- порядке и сроках проведения согласования, экспертизы, общественного обсуждения и утверждения градостроительной документации;

- заключении индивидуальных договоров со всеми правообладателями недвижимости (потенциальными переселенцами);

- строительстве объектов инженерно-технической инфраструктуры;

- прочие совместные обязательства.

## **7.2. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства. (Статья 52 ГК.)**

7.2.1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

7.2.2. Строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» могут осуществлять правообладатели земельных участков в границах принадлежащих им земельных участков при условии, что указанные земельные участки сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства.

7.2.3. Для осуществления Строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также их капитального ремонта, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности таких объектов, требуется оформление следующей разрешительной документации:

- правоустанавливающих документов на земельный участок;

- градостроительного плана земельного участка;

- проектной документации, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно

стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи), а также объектов, не являющихся объектами капитального строительства (павильонов, киосков, навесов, металлических гаражей, рекламных установок), объектов вспомогательного назначения;

- положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации объектов капитального строительства, определённых в части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- разрешения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);

- согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта;

- разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

7.2.4. Порядок оформления разрешительной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Курской области, настоящими Правилами, а также соответствующими муниципальными правовыми актами Администрации Фатежского района Курской области в развитии настоящих Правил.

7.2.5. Застройка территориальных зон должна осуществляться в соответствии с разработанной, согласованной и утверждённой в установленном порядке проектной документацией.

7.2.6. Производственные предприятия разрабатывают и утверждают в установленном порядке проекты санитарно-защитных зон и обеспечивают их реализацию, в том числе расселение жителей жилых домов, попадающих в эти зоны (в случае угрозы их здоровью, что должно быть документально зафиксировано), за счёт средств этих предприятий.

### **7.3 Застройка индивидуальных жилых домов.**

7.3.1. Администрация муниципальных образований Фатежского района Курской области делегирует права администрации Фатежского района Курской области на предоставление земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, выдачу разрешений на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, в том числе, по перераспределению и контролю за предоставленными участками. Предоставление земельных участков на территории сельсовета осуществляется в соответствии со схемами территориального зонирования, Генеральными планами, проектами планировок, схемами зонирования территорий сельсоветов настоящих Правил.

7.3.2. Новые участки под индивидуальное жилищное строительство предоставляются в порядке, определённом статьёй 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами.

Максимальный размер земельного участка вновь предоставляемого гражданам в собственность для индивидуального жилищного строительства в соответствии с решением Представительного собрания Фатежского района Курской области - 2 га., минимальный размер – 0,5 га.

Предельные размеры земельных участков, определённые в предыдущем абзаце, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию.

7.3.3. Администрация Фатежского района в порядке, установленном действующем законодательством в пределах предоставленных полномочий:

выступает в качестве продавца и организатора торгов земельных участков, предоставляемых под индивидуальное жилищное строительство, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков;

принимает решение о проведении соответствующего аукциона;

осуществляет иные действия (мероприятия), предусмотренные законом и иными нормативными правовыми актами, связанные с реализацией указанных в настоящем пункте полномочий;

7.3.4. Предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта

1) в собственность или в аренду на аукционе;

2) в аренду на аукционе;

3) в аренду без проведения аукциона.

7.3.5. В целях предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства заявитель подаёт в администрацию Фатежского района заявление о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;

- испрашиваемый участок;

- строительные намерения заявителя;

- испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению прилагается копия паспорта заявителя, также могут прилагаться эскизные проектные и другие материалы, иллюстрирующие строительные намерения заявителя (параметры объекта: этажность, общая площадь, наличие встроенных помещений для обслуживания, рабочая площадь, основное конструктивное решение, материал стен, предполагаемая потребность в энергоресурсах и т. п.).

Заявление регистрируется в день подачи и направляется в соответствующую службу администрации Фатежского района

7.3.6. Уполномоченная служба Фатежского района:

- проверяет строительные намерения заявителя на соответствия требованиям градостроительного регламента той зоны, в которой расположен испрашиваемый земельный участок;

- запрашивает организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также плату за подключение;

- готовит и утверждает градостроительный план земельного участка

7.3.7. Управление финансового и муниципального земельного контроля Администрации Курской области готовит проект границ земельного участка.

7.3.8. В случае, несоответствия строительных намерений градостроительному регламенту по заключению соответствующей службы администрация Фатежского района отказывает заявителю в дальнейшем рассмотрении заявления.

7.3.9. В случае, если строительные намерения заявителя соответствуют градостроительному регламенту соответствующая служба передаёт все материалы главе администрации Фатежского района.

7.3.10. В зависимости от того, как будет предоставляться земельный участок – на аукционе или без проведения аукциона, администрация Фатежского района готовит проект постановления о проведении аукциона по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства, либо публикует сообщение о приёме заявлений о предоставлении земельного участка в аренду с указанием его местоположения, площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом в

установленном порядке, а также размещает сообщение о приёме указанных заявлений на официальном сайте Администрации Фатежского района Курской области.

Управление финансового и муниципального земельного контроля Администрации Курской области обеспечивает постановку на государственный кадастровый учёт земельного участка.

7.3.11. Администрация Фатежского района организует и проводит аукцион по продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства или продаже права аренды такого земельного участка.

Торги проводятся в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, а также Постановлением Правительства Российской Федерации

от 11.11.2002 №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Протокол о результатах торгов является основанием заключения договора купли-продажи (договора аренды).

7.3.12. В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приёме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, администрация готовит постановление о предоставлении такого земельного участка заявителю для индивидуального жилищного строительства в аренду.

Данное постановление Администрации района является основанием для заключения с заявителем договора аренды земельного участка и его государственной регистрации.

7.3.13. В случае поступления заявления (заявлений) о предоставлении в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства, Администрация Фатежского района организует и проводит аукцион по продаже права аренды такого земельного участка.

7.3.14. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три. Застройщик по собственной инициативе в праве обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

7.3.15. Разрешение на строительство выдаётся в порядке, определённом пунктом 4.3. главы 4 части 1 настоящих Правил.

7.3.16. Минимальные отступы от границ, предельное количество этажей, максимальный процент застройки и иные показатели отражаются в задании на проектирование (АПЗ).

7.3.17. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в Администрацию Фатежского района с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном пунктом 4.6. главы 4 части 1 настоящих Правил.

#### **7.4. Доступ застройщиков к сетям инженерно-технического обеспечения.**

7.4.1. предоставление технических условий подключения объектов капитального строительства и объекта реконструкции к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информация о плате за подключение выполняется организациями, осуществляющими эксплуатацию указанных сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам правообладателей земельных участков либо собственников объектов капитального строительства

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального

строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с ранее выданными техническими условиями и информацией о плате за подключение.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

7.4.2. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации в соответствии с пунктом 10 статьи 48 Градостроительного кодекса.

## **7.5. Выдача разрешения на строительство.**

7.5.1. Полномочия на выдачу разрешения на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) делегируется органами местного самоуправления Администрации Фатежского района Курской области

Не допускается приступать к освоению участка, предоставленного для строительства объекта до получения разрешения на строительство.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, установленных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.5.2. Застройщик направляет на имя главы Администрации Фатежского района заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются документы в соответствии с частями 7,9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.5.3. Порядок выдачи разрешения на строительство регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами курской области, настоящими Правилами, а также соответствующими правовыми актами Администрации Фатежского района Курской области в развитии настоящих Правил.

7.5.4. Уполномоченная служба Администрации Фатежского района Курской области в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку:

- наличия необходимых документов, прилагаемых к заявлению;
- соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;
- проектной документации (в случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции) на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, и выдаёт разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Администрации Фатежского района Курской области по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7.5.5. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оговорен застройщиком в судебном порядке.

7.5.6. Разрешение на строительство выдаётся на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на

индивидуальное жилищное строительство выдаётся на срок, установленный действующим градостроительным законодательством (десять лет).

Срок действия разрешения на строительство может быть продлён уполномоченным органом Администрации Фатежского района, выдавшим разрешение на строительство по заявлению застройщика.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

## **7.6. Контроль и надзор в процессе строительства.**

7.6.1. Строительный контроль производится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство.

В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основе договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком.

Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

7.6.2. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведён после проведения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций, если устранение выявленных недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения.

7.6.3. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования.

При выявлении по результатам проведения контроля выше указанных недостатков застройщик или заказчик может потребовать повторного проведения контроля за выполнением указанных работ после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

7.6.4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства. (ст. 53 ГК)

7.6.5. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 г. №54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

## **7.7. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

7.7.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного



объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

7.7.2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о предоставлении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, к которому прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- разрешение на строительство;
- акт приёмки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка, проектной документации и подписанный лицом осуществляющим строительство; (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора) за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;
- документы, подтверждающие соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, подписанная лицом, осуществляющим строительство;
- заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

7.7.3. Уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию либо об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7.7.4. Выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть отказано при условии несоответствия предоставленных документов частям 6,7 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.7.5. Разрешение на ввод объектов в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учёт построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учёта реконструируемого объекта капитального строительства.

7.7.6. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

7.7.7. Порядок оформления разрешений на ввод в эксплуатацию объектов регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами курской области, настоящими Правилами, а также соответствующими правовыми актами Администрации сельсовета в развитии настоящих Правил.

## **7.8. Консервация объектов.**

7.8.1. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта

капитального строительства. Физические или юридические лица, владеющие земельными участками, на которых расположены такие объекты, несут ответственность за безопасность таких объектов и благоустройство территории.

7.8.2. Консервация объекта - временная приостановка работ по строительству (реконструкции) объекта, сопровождающаяся рядом организационно-технических мероприятий, направленных на безопасность и сохранность объекта до возобновления его строительства (реконструкции).

7.8.3. Решение о консервации строящегося объекта принимают физические или юридические лица, владеющие земельными участками (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненно наследуемого владения), иными объектами недвижимости, или их доверенные лица. Решение о консервации объекта должно содержать перечень организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта.

7.8.4. На срок консервации объекта разрешение на строительство отзывается.

7.8.5. Работы по прекращению консервации объекта, включая восстановительные работы, выполняются на основании оформленного в соответствии с пунктом 4.4 главы 4 части 1 настоящих правил (Выдача разрешения на строительство).

## **II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Глава 8. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Территориальные зоны подразделяются на два вида зон:

- 1) основные территориальные зоны, определяющие общие градостроительные регламенты для объектов недвижимости, находящихся на данной территории
- 2) территориальные зоны специального назначения, устанавливающие особые градостроительные регламенты.

#### **8.1. Перечень территориальных зон.**

При проведении градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на территории муниципального образования «Большеанненковский сельсовет» установлены следующие территориальные зоны (в скобках приводится их кодовое обозначение):

Зоны «Ж» Жилые зоны. В соответствии с СП 42.13330.2011 пункт 5.11 в сельских населённых пунктах следует предусматривать преимущественно жилые дома усадебного и коттеджного типов, допускаются многоквартирные малоэтажные жилые дома, блокированные жилые дома с земельными участками при домах (квартирах).

В сельских поселениях допускается формировать смешанные зоны с включением малых предприятий по переработке сельскохозяйственного сырья, а также других производственных объектов, размещение которых допустимо в жилых зонах. (СП 42.13330.2011 пункт 6.7).

«Ж-1» зона застройки индивидуальными и многоквартирными жилыми домами.

«Ж-2» для жилой застройки малой этажности (до 4-х этажей включительно);

«Ж-3» для жилой застройки средней этажности (5-8 этажей).

Зоны «О» Общественно-деловые зоны местного значения.

В составе общественно-деловых зон могут входить:

«О-1» - Административная общественно-деловая зона торговли и общественного питания.

«О-2» - Зона культурно-зрелищных, просветительских, спортивных учреждений и здравоохранения.

Зоны «СХ» - зона сельскохозяйственного использования.

Зона «СД» - зона подсобных хозяйств, садово-огородных и дачных участков.

Зоны «П» Производственные зоны.

В составе производственных зон выделены следующие зоны:

Зона «П - 1» - для производственных предприятий V класса вредности санитарно-защитная зона до 50 метров);

Зона «П - 2» - для производственных предприятий III – IV класса вредности санитарно-защитная зона от 100 до 300 метров);

Зоны «ИТ» Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры.

В составе инженерно-транспортных зон выделены следующие зоны:

Зона «ИТ-1» - зона коммуникационного коридора железной дороги;

Зона «ИТ-2» - для автомобильного транспорта (полосы отвода, объекты дорожного сервиса в границах полос отвода);

Зона «ИТ-3» - для внешних инженерных коммуникаций с основной функцией: обслуживание трубопроводов, ЛЭП, линий связи;

Зоны «Р» предназначенные и используемые для оздоровления, отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Зона «Р-1» зона лесов и лесопарков, с включением объектов инженерной инфраструктуры;

Зона «Р-2» зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры;

Зона «Р-3» - объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Зоны «СН» специального назначения.

В составе специализированных зон выделены следующие зоны:

Зоны «СН-1» - зоны водозаборных сооружений;

Зоны «СН-2» - зоны кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов потребления;

Зоны «ЗЗ» - зоны с особыми условиями использования территорий (зоны по поддержанию градостроительными средствами качества природных ресурсов, комплексов природной и историко-культурной среды)

Зоны - защиты природных ресурсов:

Зоны «ЗЗ-1» - водоохранные зоны источников поверхностных вод;

Зоны «ЗЗ-5» - зоны защитной историко-культурной среды (буферные зоны особо охраняемых объектов историко-культурной среды и памятников истории и культуры);

## **8.2. Градостроительный регламент: виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости.**

8.2.1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности её изменения.

8.2.2. граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству соблюдение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

8.2.3. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам разрешенного использования и условно-разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

- условно-разрешенные видам использования.

8.2.4. Состав разрешенных основных видов деятельности (видов использования земельных участков, видов строительства) определяется назначением (названием) территориальной зоны, для которой они выделены, определяющим направлением преимущественного её использования. Состав основных видов деятельности раскрывает функциональное назначение территориальной зоны и конкретизирует главную функцию (функцию) территориальной зоны, для которой эта зона выделена.

8.2.5. К вспомогательным видам деятельности отнесены виды деятельности, без которых основная деятельность нецелесообразна, или даже в отдельных случаях невозможна. Из чего следует положение о запрещении строительства вспомогательных видов деятельности без строительства соответствующих объектов основного вида деятельности.

8.2.6. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;  
их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

8.2.7. На территориях со сложившейся структурой видов использования земельных участков приводимый в регламенте перечень разрешенных видов деятельности по каждой территориальной зоне не означает необходимость их присутствия в полном составе в каждом квартале (микрорайоне) данной зоны. Они могут получить развитие в любом (но не произвольном) сочетании.

Документом, регламентирующим структуру и масштабы тех или иных видов деятельности на участках территориальной зоны, является градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий сельских поселений, разработанная в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам сельских советов.

#### **Статья 1.1. Градостроительный регламент жилой зоны индивидуальных (коттеджных) жилых домов (отдельно стоящих и (или) блокированных).**

Кодовое обозначение зоны - Ж-1.

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной (коттеджной) жилой застройки, включающей отдельно стоящие и блокированные (коттеджные) жилые дома;
- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного многоквартирного жилья;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения, предусматривающее застройку и последующую эксплуатацию индивидуального (коттеджного) жилищного строительства, в том числе с объектами индивидуальной трудовой деятельностью, личного подсобного хозяйства;
- Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 4 этажей;
- Для размещения дач, садово-огородных участков;
- Для размещения гаража;
- Для размещения хозяйственных построек (сарай);
- Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)\*;
- Для размещения объектов дошкольного, начального, среднего общего и дополнительного образования;
- Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений, аптек и иных объектов здравоохранения \*;

- Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта;
- Для размещения жилищно-эксплуатационных служб\*;
- Для размещения объектов розничной торговли\*;
- Для размещения объектов общественного питания\*;
- Для размещения объектов социального обеспечения\*;
- Для размещения административных и офисных объектов\*;
- Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей;
- Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)\*;
- Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств и т.д.)\*;
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Объекты видов использования, отмеченных в подпункте 2 настоящей статьи знаком <\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных;
- Встроенные и встроено-пристроенные помещения в многоквартирные, малоэтажные жилые дома, не запрещенные строительными нормами и правилами и не оказывающие вредное воздействие на человека, не нарушающие гигиенические нормативы:
  - ✓ магазины, (кроме специализированных магазинов москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, рыбных магазинов, магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел, магазинов с наличием в них взрывопожарных веществ и материалов);
  - ✓ парикмахерские (общей площадью до 100 кв. м);
  - ✓ мастерские по ремонту часов (общей площадью до 100 кв. м);
  - ✓ предприятия общественного питания (кафе, закусочная, бар, кафетерий) с числом мест до 50 включительно и общей площадью до 150 кв. м;
  - ✓ центры эстетического и творческого воспитания детей;
  - ✓ специализированные центры по интересам;
  - ✓ компьютерные клубы;
  - ✓ спортивные, тренажерные залы;
  - ✓ кабинеты семейного доктора, объекты общих врачебных практик;
  - ✓ аптеки;
  - ✓ общественные организации;

- ✓ офисы, конторы;
- ✓ творческие мастерские (архитектурные, художественные, скульптурные, народных промыслов);
- ✓ отделения связи, почтовые отделения, переговорочные пункты, помещения жилищно-эксплуатационных организаций;
- Для размещения иных спортивных объектов;
- Для размещения религиозных объектов;
- Для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные и газонаполнительные станции)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые площадки для временной стоянки легковых автомобилей;
- встроенные, встроено-пристроенные, пристроенные к жилым домам и отдельно стоящие на индивидуальных земельных участках гаражи для постоянного хранения автотранспорта;
- встроенные, встроено-пристроенные, пристроенные к индивидуальным жилым домам и личным подсобным хозяйствам:
  - ✓ отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки;
  - ✓ хозяйственные постройки;
  - ✓ строения для содержания домашних животных;
  - ✓ сады, огороды, палисадники;
  - ✓ теплицы, оранжереи;
  - ✓ индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
  - ✓ индивидуальные бани, подворные туалеты;
  - ✓ объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоёмы);
  - ✓ площадки для сбора мусора;
  - ✓ индивидуальные выгребные ямы.
- хозяйственные строения на прилегающих к жилым зданиям индивидуальных земельных участках;
- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- ограждения вдоль улиц, сквозные ограждения между прилегающими к жилым домам земельными участками;
- минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, объекты сотовой связи;

- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- сады, скверы, бульвары;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;
- 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.

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

- предельные (минимальные, максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность (аренду) для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства:

**Таблица 1 – Предельные (минимальные, максимальные) размеры земельных участков**

Цели использования земельных участков	Минимальный размер (га)	Максимальный размер (га)
Для ведения личного подсобного хозяйства в черте населенного пункта	0,05	0,50
Для индивидуального жилищного строительства	0,05	0,50

- размер земельного участка, не подлежащего дроблению, равен 500 квадратных метров.
- предельные размеры земельных участков, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию;
- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией;
- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения - не менее 3 метров; хозяйственных и прочих строений - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы - 3 м. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений; допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. Допускается размещение индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек без отступа от межевой границы при наличии согласия владельцев смежного земельного участка и соблюдения Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ;
- расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних



земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м; сарая для скота и птиц - не менее 15 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы - не менее 8 м;

- жилые дома, хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах;
- ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома принимать не менее 15 метров;
- земельный участок на территории малоэтажной жилой застройки домами с приквартирными участками может быть использован для садоводства, цветоводства, игр детей и отдыха;
- максимальное количество стоянок легкового автотранспорта закрытого типа - 3 м/м. Допускается размещать дополнительно открытую стоянку на 2 м/м в пределах отведенного участка;
- строительство гаражей для грузового автотранспорта в зоне индивидуальной жилой застройки запрещено;
- основные параметры жилых домов в индивидуальной застройке:

**Таблица 2 – Предельно допустимые параметры в зоне индивидуальной (коттеджной) жилой застройки**

Размер земельного участка (кв. м)	Максимально допустимые параметры	
	коэффициент застройки (%)	коэффициент использования территории
от 1000 и более	30	0,5
от 800 до 1000	40	0,6
от 600 до 800	50	0,7
450 до 600	50	0,8

## **Статья 1.2. Градостроительный регламент жилой зоны малоэтажных многоквартирных жилых домов (до 4-х этажей включительно).**

Кодовое обозначение зоны - Ж-2.

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного малоэтажного преимущественно многоквартирного жилья;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения, эксплуатации, обслуживания, строительства многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 4-х этажей;

- Для размещения блокированных жилых домов;
- Для размещения индивидуального (коттеджного) жилого дома в том числе с местами приложения труда;
- Для размещения дач;
- Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)\*;
- Для размещения объектов дошкольного, начального, среднего общего и дополнительного образования;
- Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений, аптек и иных объектов здравоохранения\*;
- Для размещения объектов социального обеспечения\*;
- Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта;
- Для размещения административных и офисных объектов\*;
- Для размещения объектов розничной торговли \*;
- Для размещения объектов общественного питания \*;
- Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей;
- Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.);
- Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, и т.д.)\*;
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

#### Условно разрешенные виды использования

- Для размещения религиозных объектов;
- Для размещения медицинских лабораторий, подстанций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы и других подобных объектов;
- Для размещения общежитий и гостиниц;
- Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных;
- Для размещения иных спортивных объектов;
- Для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные и газонаполнительные станции);
- Для размещения гаражей легкового автотранспорта.

Объекты видов использования, отмеченных знаком <\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 500 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

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

минимальная площадь земельных участков:  
 для размещения дач - 600 квадратных метров;  
 для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 450 квадратных метров;  
 для многоквартирных домов – 1000 квадратных метров;  
 коэффициент застройки и коэффициент использования территории для многоквартирных домов следует принимать:

**Таблица 3 – Основные параметры застройки**

Этажность зданий	Коэффициент застройки (%)	Коэффициент использования территории

максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 4 этажа;

максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

- для жилых многоквартирных домов - количество надземных этажей - до четырех и высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 16 м, до конька скатной кровли - не более 19 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4 м, до конька скатной кровли - не более 7 м;

максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V;

### **Статья 1.3. Градостроительный регламент жилой зоны средней этажности многоквартирных жилых домов (5-8 этажей).**

Кодовое обозначение зоны – Ж-3.

Цели выделения зоны:

➤ развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья;

➤ развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

➤ размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

➤ развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

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

➤ Для размещения, эксплуатации, обслуживания, строительства многоквартирного жилого дома (жилых домов);

➤ Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани);

➤ Для размещения объектов дошкольного, начального, среднего общего и дополнительного образования;

- Для размещения объектов профессионально-технических и средне-специальных учебных заведений;
- Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений, аптек и иных объектов здравоохранения;
- Для размещения объектов социального обеспечения;
- Для размещения многоуровневых гаражей автотранспорта;
- Для размещения общественных туалетов;
- Для размещения стоянок легкового автотранспорта;
- Для размещения административных и офисных объектов\*;
- Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, и т.д.)\*;
- Для размещения объектов розничной торговли \*;
- Для размещения объектов общественного питания \*;
- Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
- Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
- Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.);
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

**Условно разрешенные виды использования:**

- Для размещения религиозных объектов;
- Для размещения индивидуального (коттеджного) жилого дома;
- Для размещения блокированных жилых домов;
- Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению;
- Для размещения медицинских лабораторий, подстанций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы и других подобных объектов;
- Для размещения общежитий и гостиниц;
- Для размещения иных спортивных объектов;
- Для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные и газонаполнительные станции);
- Для размещения гаражей индивидуального автотранспорта.

Объекты видов использования, отмеченных знаком <\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

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

коэффициент застройки и коэффициент использования территории для многоквартирных домов следует принимать:

Этажность зданий	Коэффициент застройки (%)	Коэффициент использования территории

максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 8 этажей;

максимальная высота зданий для жилых домов от уровня земли до верха плоской кровли - не более 35 м; до конька скатной кровли - не более 39,5 м, максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования при наличии градостроительного обоснования.

## Статья 1.4. Общие градостроительные регламенты для общественно-деловых зон

### 11.3.1. Нормы расчета земельных участков:

**Таблица 4 – Нормы расчета земельных участков**

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Площадь
Больницы	кв. м на койку	300 - 60
Поликлиники	га на 100 посещений	0,1
Средние специальные учебные заведения	га на 1 тыс. студентов	3 - 7
Общеобразовательные школы	кв. м на одного учащегося	16 - 60
Спортивные сооружения	кв. м на 1 тыс. человек	60 - 90

11.3.2. Размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания в расчете на единицу измерения следует принимать следующие:

**Таблица 5 – Размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания**

	Розничная торговля	Рыночный комплекс	Общественное питание	Бытовое обслуживание
един. измерения	кв. м уч-ка/ кв. м торг. площади	кв. м уч-ка/ кв. м торг. площади	кв. м участка/ посад. место	кв. м участка/ рабочее место
норматив	2 - 8	7 - 14	10 - 15	20 - 30
Min площадь земельного участка	100	3000	250	120

11.3.3. Земельный участок гостиницы следует принимать из расчета 25 - 55 кв. м на одно гостиничное место. Минимальная площадь участка - 250 кв. м.

11.3.4. Размеры земельных участков складов следует принимать:

- продовольственных - из расчета 1,5 - 3 кв. м на один кв. м общей площади;
- непродовольственных - из расчета 2 - 4 кв. м на один кв. м общей площади.

Для многоэтажных складов расчетную площадь земельного участка допускается сокращать, но не более чем на 30%.

Минимальная площадь участка - 150 кв. м.

11.3.5. Размеры земельных участков административных зданий следует принимать из расчета 25 - 10 кв. м на одного сотрудника. Минимальная площадь участка 150 кв. м.

11.3.6. Размеры земельных участков объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж) следует принимать из расчета 100 - 120 кв. м на один пост.

Минимальная площадь участка 100 кв. м.

11.3.7. Размеры земельных участков автозаправочных станций следует принимать из расчета 500 - 1200 кв. м на одну топливораздаточную колонку.

Минимальная площадь участка - 1000 кв. м.

## **Статья 1.5. Градостроительный регламент административной общественно-деловой зоны торговли и общественного питания**

Кодовое обозначение зоны - О-1.

Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и "дневного" населения в соответствующих среде формах;
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения объектов розничной торговли;
- Для размещения объектов оптовой торговли;
- Для размещения объектов общественного питания;
- Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани);
- Для размещения объектов дошкольного, начального, среднего общего и дополнительного образования;
- Для размещения объектов профессионально-технических, средне-специальных учебных и высших учебных заведений;
- Для размещения поликлинических учреждений, аптек и иных объектов здравоохранения;
- Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов;
- Для размещения объектов социального обеспечения;

- Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных;
- Для размещения спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, клубов и т.д.);
- Для размещения типографии, издательства и редакционных офисов;
- Для размещения объектов культуры и искусства (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, театров, кинотеатров, видеосалонов и т.д.);
- Для размещения зданий научно-исследовательских учреждений;
- Для размещения религиозных объектов;
- Для размещения административных и офисных объектов;
- Для размещения общественных туалетов;
- Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций и т.д.);
- Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (торговых комплексов и т.д.);
- Для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные и газонаполнительные станции);
- Для размещения складских объектов, мастерских, сборочных цехов;
- Для размещения оборудования и антенн сотовой связи;
- Для размещения комплексов аттракционов, танцзалов, дискотек;
- Для размещения гаражей автотранспорта;
- Для размещения гостиниц;
- Для размещения рынков, ярмарок;
- Для размещения садов, скверов, бульваров;
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) малой этажности;
- Для размещения общежитий;
- Встроенные и встроенно-пристроенные помещения в многоквартирные, малоэтажные жилые дома, не запрещенные строительными нормами и правилами и не оказывающие вредное воздействие на человека, не нарушающие гигиенические нормативы:
  - магазины, (кроме специализированных магазинов москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, рыбных магазинов, магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел, магазинов с наличием в них взрывопожарных веществ и материалов);
  - парикмахерские (общей площадью до 100 кв. м);
  - мастерские по ремонту часов (общей площадью до 100 кв. м);

- предприятия общественного питания (кафе, закусочная, бар, кафетерий) с числом мест до 50 включительно и общей площадью до 150 кв. м;
- центры эстетического и творческого воспитания детей;
- специализированные центры по интересам;
- компьютерные клубы;
- спортивные, тренажерные залы;
- кабинеты семейного доктора, объекты общих врачебных практик;
- аптеки;
- общественные организации;
- офисы, конторы;
- творческие мастерские (архитектурные, художественные, скульптурные, народных промыслов);
- отделения связи, почтовые отделения, переговорочные пункты, помещения жилищно-эксплуатационных организаций;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- помещения технического обслуживания: мастерские, ремонтные мастерские;
- остановочные платформы общественного транспорта;
- коммунальные объекты и объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;
- минитэц, трансформаторные подстанции, распределительные подстанции, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции;
- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, средства визуальной информации;
- сады, скверы, бульвары;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;
- 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.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для общественно-деловой зоны размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов с включением объектов инженерной инфраструктуры:

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 4 этажей;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;



- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (за исключением автовокзалов и объектов транспорта);
- благоустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;
- расчетом необходимо проверять санитарные разрывы от жилой застройки, в том числе и по шуму.

#### **Статья 1.6. Градостроительный регламент зоны культурно-зрелищных, просветительских, спортивных учреждений и здравоохранения.**

Кодовое обозначение зоны - О-2.

Цель выделения зоны - создание условий для формирования зон для размещения специализированных общественно-деловых объектов преимущественно некоммерческого назначения.

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

- Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования;
- Для размещения больничных учреждений (больницы, лечебные стационары, родильные дома, профилактории, поликлиники, госпитали, реабилитационные центры, станции скорой медицинской помощи и т.д.);
- Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений;
- Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов;
- Для размещения объектов социального обеспечения;
- Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных;
- Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей;
- Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.);
- Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме зоопарков, ботанических садов;
- Для размещения административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения;
- Для размещения гаражей, стоянок автотранспорта;
- Для размещения объектов науки;
- Для размещения объектов общественного питания;
- Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани);
- Для размещения объектов розничной торговли;
- Для размещения садов, скверов, бульваров;
- Для размещения гостиниц;
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры;

➤ Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;

**Условно разрешенные виды использования:**

➤ Для размещения больничных учреждений со специальными требованиями к размещению (типа инфекционных и т.п.);

➤ Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений;

➤ Для размещения религиозных объектов;

➤ Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций);

➤ Для размещения учреждений судебно-медицинской экспертизы.

максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.

**Статья 1.7. Градостроительный регламент зоны объектов железнодорожного транспорта, объектов воздушного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры.**

Код обозначения зоны - ИТ-1.

Цели выделения зоны: развитие объектов железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города; развитие комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

➤ Для размещения объектов железнодорожного транспорта;

➤ Для размещения железнодорожных, подъездных путей, железнодорожных узлов и станций;

➤ Для размещения погрузо-разгрузочных площадок;

➤ Для размещения предприятий, учреждений и организаций железнодорожного транспорта для осуществления специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

➤ Для размещения складских объектов;

➤ Для размещения объектов воздушного транспорта;

➤ Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции;

➤ Для размещения садов, скверов, бульваров;

➤ Для размещения стоянок с гаражами боксового типа;

➤ Для размещения объектов общественного питания;

➤ Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта;

➤ Для размещения гостиниц;

➤ Для размещения оборудования и антенн сотовой связи;

➤ Для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж);

➤ Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

11.11.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

➤ Для размещения объектов бытового обслуживания;

➤ Для размещения объектов социального обеспечения;

➤ Для размещения объектов оптовой торговли;

➤ Для размещения административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения.

11.11.4. максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

11.11.5. максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV;

## **Статья 1.8. Градостроительный регламент зоны объектов автомобильного транспорта, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры**

Код обозначения зоны - ИТ-2.

11.12.1. Цели выделения зоны:

➤ развитие объектов автомобильного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города;

➤ развитие комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

11.12.2. Основные виды, разрешенные использования земельных участков и объектов капитального строительства:

➤ Для размещения дорожного полотна, проезжей части и тротуара;

➤ Для размещения искусственных дорожных сооружений;

➤ Для размещения автовокзалов, автостанций, депо всех видов общественного транспорта;

➤ Для размещения объектов розничной торговли;

➤ Для размещения объектов оптовой торговли;

➤ Для размещения объектов общественного питания;

➤ Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани);

➤ Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, торговых комплексов и т.д.);

➤ Для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные комплексы и газонаполнительные станции);

➤ Для размещения гаражей автотранспорта;

➤ Для размещения складских объектов;

➤ Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

11.12.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения административных, офисных зданий;
- Для размещения спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, клубов и т.д.);
- Для размещения объектов культуры и искусства, (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, театров, кинотеатров, видеосалонов и т.д.), кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов);
- Для размещения религиозных объектов;
- Для размещения гостиниц;
- Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, и т.д.);
- Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных.

11.12.4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

11.12.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - IV.

### **Статья 1.9. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки**

Код обозначения зоны - ИТ-3.

Цель выделения зоны - формирование комплексов объектов инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час;
- Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды);
- Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений;
- Для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные комплексы и газонаполнительные станции);
- Для размещения объектов связи;
- Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции;
- Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов;
- Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов;
- Для размещения гаражей;
- Для размещения стоянок автотранспорта;
- Для размещения стоянок транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);

- Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение;
- Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;
- Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);
- Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин;
- Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений;
- Для размещения канализационных насосных станций;
- Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильоны шахт, скважин и т.д.);
- Для размещения газораспределительных пунктов;
- Для размещения объектов и антенн сотовой связи;
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения канализационных очистных сооружений;
- Для размещения газораспределительных станций и хранилищ газа;
- Для размещения промышленных объектов;
- Для размещения складских объектов;
- Для размещения мусороперерабатывающих комплексов и мусоросжигающих заводов;
- Для размещения объектов внешнего автомобильного транспорта;
- Для размещения автовокзалов;
- Для размещения объектов трубопроводного транспорта;
- Для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции);
- Для размещения полигонов отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов).

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - II.

максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - II;

Рекомендуемые минимальные расстояния от наземных магистральных газо-и нефтепроводов следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Рекомендуемые минимальные расстояния от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород, должны быть не менее, м:

- для трубопроводов 1 класса с диаметром труб:

- до 300 мм – 100;
- от 300 до 600 мм – 150;
- от 600 до 800 мм – 200;
- от 800 до 1000 мм – 250;
- от 1000 до 1200 мм – 300;

- свыше 1200 мм – 350;

- для трубопроводов 2 класса с диаметром труб:

- до 300 мм – 75;
- свыше 300 мм – 125.

головные сооружения водозабора и водоочистки;

очистные сооружения канализации;

магистральные сети и объекты обслуживания инженерной инфраструктуры, в том числе канализационные насосные станции, насосные станции перекачки воды, подкачивающие насосные станции сетей ТС;

воздушные линии электропередачи;

Исходя из мощности ЛЭП, для защиты населения от действия электромагнитного поля установлены санитарно-защитные зоны для линий электропередачи (санитарные правила СНиП № 2971-84- «Защита населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты»).

Для воздушных высоковольтных линий электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарно-защитные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов.

Эти зоны определяют минимальное расстояние до ближайших жилых, производственных зданий и сооружений:

2 метра- для ВЛ ниже 1кВ,

10 метров- для ВЛ 1-20кВ,

15 метров- для ВЛ 35кВ,

20 метров- для ВЛ 110кВ,

25 метров- для ВЛ 150-220кВ,

30 метров- для ВЛ 330кВ, 400кВ, 500кВ,

40 метров- для ВЛ 750кВ,

55 метров- для ВЛ 1150кВ,

100 метров- для ВЛ через водоемы (реки, каналы, озера и др).

Примечание:

Не допускается прохождение ЛЭП по территориям стадионов, учебных и детских учреждений.

Допускается для ЛЭП (ВЛ) до 20 кВ принимать расстояние от крайних проводов до границ приусадебных земельных участков, индивидуальных домов и коллективных садовых участков не менее 20 метров.

Прохождение ЛЭП (ВЛ) над зданиями и сооружениями, как правило, не допускается.

Допускается прохождение ЛЭП (ВЛ) над производственными зданиями и сооружениями промышленных предприятий I-II степени огнестойкости в соответствии со строительными нормами и правилами по пожарной безопасности зданий и сооружений с кровлей из негорючих материалов (для ВЛ 330-750 кВ только над производственными зданиями электрических подстанций).

В охранной зоне ЛЭП ( ВЛ) запрещается:

1. Производить строительство, капитальный ремонт, снос любых зданий и сооружений.

2. Осуществлять всякого рода горные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев, полив сельскохозяйственных культур.
3. Размещать автозаправочные станции.
4. Загромождать подъезды и подходы к опорам ВЛ.
5. Устраивать свалки снега, мусора и грунта.
6. Склаживать корма, удобрения, солому, разводить огонь.
7. Устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

Проведение необходимых мероприятий в охранной зоне ЛЭП может выполняться только при получении письменного разрешения на производство работ от предприятия (организации), в ведении которых находятся эти сети.

Нарушение требований «Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 В», если оно вызвало перерыв в обеспечении электроэнергией, может повлечь административную ответственность:

физические лица наказываются штрафом в размере от 5 до 10 минимальных размеров оплаты труда;

юридические лица наказываются штрафом от 100 до 200 МРОТ.

### **Статья 1.10. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий**

Код обозначения зоны – СХ.

Цель выделения зоны - сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для объектов растениеводства;
- Для размещения питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства;
- Для размещения садово-огородных участков, дач и дачных участков, бань;
- Для размещения полей, пастбищ, лугов;
- Для размещения подсобных хозяйств, лесозащитных полос;
- Для размещения пляжей и зон отдыха;
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения складских объектов;
- Для размещения оборудования и антенн сотовой связи;
- Для размещения ветеринарных поликлиник, станций и питомников для бездомных животных;
- Для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж).

Вид использования «Для размещения складских объектов» применяется только для складских услуг для целей сельскохозяйственного производства.

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

- минимальная площадь земельных участков:
  - для размещения дач и для садоводства - 600 квадратных метров;

- для огородничества - 200 квадратных метров.

### **Статья 1.11. Градостроительный регламент зоны подсобных хозяйств, садово-огородных и дачных участков.**

Кодовое обозначение зоны – СД

Цели выделения зоны:

- развитие существующих территорий, включающих сезонное жилье, с формированием на их основе жилых зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания;
- формирование условий для возможности круглогодичного проживания.

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

- Для размещения дач и дачных участков;
- Для садоводства;
- Для огородничества;
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

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

- Для размещения объектов, связанных с ведением садово-огороднической деятельности.

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

минимальная площадь земельных участков:

- для размещения дач и для садоводства - 600 квадратных метров;
- для огородничества - 200 квадратных метров;

Предельно допустимые параметры строительства для дачных участков следующие:

Размер земельного участка (кв. м)	максимально допустимые параметры	

Дачные дома и прочие строения должны размещаться с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, при наличии возможности обеспечения объектов необходимой инженерной инфраструктурой с учетом следующих положений:

строительство зданий и сооружений должно осуществляться на основании разрешения на строительство полученного в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ;

отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет: от красной линии улиц не менее чем на 5 м; от красной линии проездов - не менее чем на 3 м;

здания и сооружения общего пользования должны стоять от границ садовых участков не менее чем на 6 м.

максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;



максимальная высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 12 м; до конька скатной кровли - не более 16м.

максимальная общая площадь объектов капитального строительства вспомогательного назначения, на территории земельных участков - 300 квадратных метров;

максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны, - V;

количество стоянок легкового автотранспорта открытого и закрытого типа на дачных и садовых участках не более 3 м/м.;

строительство предприятий для обслуживания транспортных средств, а так же гаражей для грузового автотранспорта в зоне подсобных хозяйств, садово-огородных и дачных участков запрещено;

строительство зданий и сооружений в зоне СД должно осуществляться в соответствии с согласованными с муниципальными органами власти проектами организации территории подсобных хозяйств, садово-огородных и дачных участков;

ограждения земельных участков должны быть не выше 1,8 метра. Ограждения, расположенные на границе смежных земельных участков, должны быть решетчатыми или сетчатыми (прозрачными - исключаяющими затенение соседнего участка). Устройство глухих (непрозрачных) ограждений допускается при взаимном согласии владельцев соседних земельных участков;

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов не должно быть менее 15 м.

Ширина в красных линиях должна быть для улиц - не менее 15м, для проездов – не менее 9 м.».

## **Статья 1.12. Градостроительный регламент зоны производственных и коммунально-складских объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду**

Код обозначения зоны - П-1.

Цель выделения зоны - формирование комплексов производственных, коммунально-складских предприятий, складских баз не выше V классов опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения промышленных объектов V класса опасности, являющиеся источниками воздействия на окружающую среду;
- Для размещения складских объектов;
- Для размещения объектов розничной торговли;
- Для размещения объектов оптовой торговли;
- Для размещения объектов науки;
- Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (торговых комплексов, бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других, т.д.);
- Для размещения здания административно-хозяйственного управленческого назначения, конструкторских бюро, общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, здравоохранения и медицинской профилактики;
- Для размещения объектов общественного питания;
- Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани);

- Для размещения административных и офисных объектов;
- Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции;
- Для размещения садов, скверов, бульваров;
- Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;
- Для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные и газонаполнительные станции);
- Для размещения гаражей автотранспорта;
- Для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры;
- Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных и тяговых подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;
- Для размещения оборудования и антенн сотовой связи.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час;
- Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений;
- Для размещения ветеринарных поликлиник, станций и питомников для бездомных животных;
- Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, клубов и т.д.) без трибун для зрителей;
- Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами;
- Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения;
- Для размещения религиозных объектов;
- Для размещения общежитий и гостиниц;
- Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов;
- Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов;
- Для размещения объектов транспорта;
- Для размещения объектов железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов);
- Для размещения объектов внешнего автомобильного транспорта;
- Для размещения стоянок транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);
- Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта;
- Для размещения причалов и стоянок водного транспорта.

### **Статья 1.13. Градостроительный регламент многофункциональной зоны объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры III и IV классов опасности.**

Код обозначения зоны - П-2.

Цель выделения зоны - формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз III и IV классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание объектов различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения промышленных объектов до III класса вредности;
- Для размещения складских объектов;
- Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции;
- Для размещения садов, скверов, бульваров;
- Для размещения объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж, автозаправочные и газонаполнительные станции);
- Для размещения гаражей автотранспорта;
- Для размещения здания административно-хозяйственного управленческого назначения, конструкторских бюро, общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, здравоохранения и медицинской профилактики;
- Для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры;
- Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных и тяговых подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;
- Для размещения автовокзалов, автостанций, депо всех видов общественного транспорта.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения теплоэлектроцентралей, котельных тепловой мощностью 200 Гкал/час и выше, электроподстанций (в том числе тяговых для электротранспорта) открытого типа;
- Для размещения городских канализационных очистных сооружений;
- Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений;
- Для размещения газораспределительных станций и хранилищ газа;
- Для размещения объектов розничной торговли;
- Для размещения объектов оптовой торговли;
- Для размещения ветеринарных поликлиник, станций и питомников для бездомных животных;
- Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (торговых комплексов, бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других, т.д.);
- Для размещения оборудования и антенн сотовой связи.

- Для размещения кладбищ для домашних животных;
- Для размещения мусороперерабатывающих комплексов и мусоросжигающих заводов;
- Для размещения объектов внутригородского транспорта;
- Для размещения объектов железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов);
- Для размещения объектов внешнего автомобильного транспорта;
- Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта.

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.

#### **Статья 1.14. Градостроительный регламент зоны охраны источников питьевого водоснабжения**

Код обозначения зоны - СН-1.

Цель выделения зоны - сохранение и развитие зеленых насаждений на территории зон охраны источников питьевого водоснабжения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения водозаборных, водопроводных и очистных сооружений, насосных станций;
  - Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции;
  - Для размещения садов, скверов;
  - Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.
- 11.15.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
- Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений;
  - Для размещения сооружений и антенн сотовой связи.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений, с учетом требований санитарных правил и норм по проведению мероприятий в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования (части территориальной зоны СН-1 в замкнутых границах) или в границах муниципального образования.

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

#### **Статья 1.15. Градостроительный регламент зоны специального назначения – кладбищ, мемориальных парков, мест захоронения животных, хранения и утилизации бытовых отходов и отходов сельскохозяйственного производства**

Код обозначения зоны - СН-2.

Цель выделения - обеспечение правовых условий размещения кладбищ и мемориальных парков.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения кладбищ;
- Для размещения проектируемых кладбищ и мемориалов;

- Для размещения мусоросвалок;
- Для размещения скотомогильников, биотермические ямы (беккари ямы), ограждения, разворотные площадки. Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м<sup>2</sup>. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:

- жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) – 1000 м;
- скотопрогонов и пастбищ – 200 м;
- автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 50-300 м.

Территорию скотомогильника (биотермической ямы) проектируют с ограждением глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру проектируется траншея глубиной 0,8-1,4 м и шириной не менее 1,5 м и переходным мостом через траншею.

- Для размещения отстойников, навозохранилищ, складов свежего компоста;

Размер санитарно-защитной зоны составляет, м, для:

- участков компостирования – 500;
- усовершенствованных свалок – 1000.

- Для размещения крематориев;
- Для размещения кладбищ для домашних животных;
- Для размещения мемориальных парков;
- Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции, малые архитектурные формы;
- Для размещения религиозных объектов;
- Для размещения бюро похоронных услуг;
- Для размещения мастерских по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- Для размещения общественных туалетов;
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- Для размещения площадок для складирования снега и полигонов для размещения древесно-растительных отходов.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для размещения аптек;
- Для размещения объектов розничной торговли;
- Для размещения унифицированных полигонов по утилизации твёрдых бытовых отходов.

Полигоны твердых бытовых отходов (ТБО) являются специальными сооружениями, предназначенными для изоляции и обезвреживания ТБО, и должны гарантировать санитарно-эпидемиологическую безопасность населения.

Полигоны могут быть организованы для любых по величине населенных пунктов. Рекомендуются проектирование централизованных полигонов для групп населенных пунктов.

Полигоны ТБО проектируются в соответствии с требованиями СП 2.1.7.1038-01, «Инструкции по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твердых бытовых отходов», утвержденной Минстроем России от 02.11.1996 г.

Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

При отводе земельного участка определяется срок эксплуатации полигона и мероприятия по возвращению данной территории в состояние пригодное для хозяйственного использования (рекультивация).

Размер санитарно-защитной зоны должен быть уточнен расчетом рассеивания в атмосфере вредных выбросов с последующим проведением натурных исследований и измерений. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны.

Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - II.

Основными типами погребений на кладбищах являются:

- традиционный;
- с захоронениями после кремации (в урнах);
- смешанный способ погребения.

Выбор участков для размещения кладбищ должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли.

При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов.

Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65 - 75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%.

Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны:

- входную;
- ритуальную;
- административно-хозяйственную;
- захоронений;
- моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.

Размеры участков кладбищ определяются расчетом исходя из прогнозируемого коэффициента смертности населения, прогнозной численности населения, нормы земельного участка на одно место (раздельно при традиционном или урновом захоронении), удельного веса площади захоронений в общей площади кладбищ, расчетного кладбищенского периода (время разложения и минерализации тела умершего) - разного для традиционного и урнового захоронения).

Размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения.

Общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.

Санитарно-защитная зона от кладбищ традиционного и смешанного захоронений:

- закрытые кладбища, мемориальные комплексы, сельские кладбища – 50м;
- площадью до 10 га – 100м;
- площадью до 20 га – 300 м;
- от 20 до 40 га – 500 м;
- от крематориев с количеством печей более одной - 1000 м.

## **Статья 1.16. Градостроительный регламент рекреационной зоны**

«Р.» Рекреационные зоны. Рекреационные зоны-земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения. Порядок использования указанных земель определяется требованиями земельного законодательства, Водного кодекса Российской Федерации (глава 6, статья 65) см. далее раздел «зоны защиты природных ресурсов». Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, зоны кратковременного отдыха и иные, особо охраняемые природные территории, и объекты, в том числе относящиеся к землям общего пользования. Рекреационные зоны выполняют помимо рекреационных, защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные функции.

По режиму хозяйственного использования, леса на рассматриваемой территории можно распределить по следующим категориям:

- городские леса;
- противоэрозионные леса;
- защитные полосы вдоль железных и автомобильных дорог;
- запретные полосы лесов вдоль рек, озер, водохранилищ и других водных объектов;
- леса особо охраняемых территорий;
- леса природно-заповедного фонда.

В защитных лесах и на особо защитных участках лесов запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями.

Предоставление в пользование лесов водоохраных зон осуществляется по согласованию с органами исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного и лесного фонда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории рекреационных зон и особо охраняемых природных территорий не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зелёных насаждений, кроме санитарных рубок зелёных насаждений и рубок, ограничивающих видимость при организации дорожного движения коридоров магистральных инженерных сетей и рубок ухода, а также не допускается вести хозяйственную деятельность, отрицательно влияющую на экологическую обстановку и непосредственно не связанную с эксплуатацией объектов оздоровительного рекреационного назначения.

Зоны определены с целью поддержания и сохранения существующего природного ландшафта и экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения с преимущественным размещением зеленых насаждений (90% территории зоны) и объектов обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения (10% территории зоны).

Прокладка транспортных сетей по территории городских лесов осуществляется по территории городских лесов в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

Открытые автостоянки временного хранения транспортных средств располагаются за пределами рекреационных зон.

#### **Статья 1.17. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - лесов и лесопарков, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

Код обозначения зоны – Р-1

Цель выделения зоны:

Сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание на этих условиях комфорта посещения лесных территорий;

Обустройство территории для отдыха населения.

Рекреационная зона городских лесов служит для сохранения и использования существующего ландшафта и создание экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимов, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства.

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

- Для размещения городских лесов и лесопарков;
- Для природоохранных целей;
- Для размещения спортивных и игровых площадок;
- Для размещения спасательных станций;
- Для размещения пляжей и зон отдыха;
- Для размещения лыжных трасс, велосипедных, беговых и прогулочных дорожек, физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений;
- Для размещения общественных туалетов;
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

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

- Для размещения причалов и стоянок водного транспорта.

#### **Статья 1.18. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

Код обозначения зоны – Р-2.

Цель выделения зоны – сохранение и обустройство открытых озелененных пространств при их активном использовании.

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

- Для размещения садов, скверов, бульваров;
- Для размещения парков;
- Для размещения пляжей;
- Для природно-заповедных целей;



- Для природоохранных целей;
- Для размещения мемориалов, памятников, мемориальных досок;
- Для размещения общественных туалетов;
- Для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений, летних театров, танцевальных площадок;
- Для размещения спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, клубов и т.п.);
- Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков;
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

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

- Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков;
- Для размещения специальных парков (зоопарков, ботанических садов);
- Для размещения объектов общественного питания;
- Для размещения религиозных объектов;
- Для размещения гостиничных и санаторных комплексов, профилакториев, лечебно-профилактических учреждений.

### **Статья 1.19. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения – объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)**

Код обозначения зоны – Р-3.

Цель выделения зоны – сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для отдыха, спорта, санаторного лечения, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Рекреационная зона «Р-3» - зона отдыха населения, организуется на территории лесопарков. Цель организации зоны состоит в сохранении уникального ландшафта при создании условий для полноценного отдыха. Всякое строительство разрешается только в том случае, когда выбор места и проекты объектов обслуживания оказывают минимальное воздействие строительства на окружающую среду и позволяют создать привлекательные места для отдыхающих при сохранении характера и природных особенностей, присущих данной территории. Выделение участков под строительство осуществляется в соответствии с Лесным кодексом.

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

- Для размещения спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, клубов и т.д.);
- Для размещения гостиниц, moteлей, кемпингов, туристических центров, детских оздоровительных лагерей, домов отдыха, профилакториев, санаториев, интернатов для престарелых, больниц, лечебных центров, школ-интернатов;
- Для размещения лыжных трасс, велосипедных, беговых и прогулочных дорожек;
- Для размещения общественных туалетов;
- Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани);
- Для размещения объектов водного вида транспорта, лодочных станций;

- Для размещения парков и специальных парков (зоопарков, ботанических садов);
- Для размещения садов, скверов, бульваров, пляжей;
- Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков;
- Для размещения объектов общественного питания;
- Для размещения причалов и стоянок водного транспорта;
- Для размещения объектов инженерной инфраструктуры

**Условно разрешенные виды использования:**

- Для размещения объектов розничной торговли;
- Для размещения административных и офисных объектов;
- Для размещения религиозных объектов.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зон рекреационного назначения – V.

## **Статья 1.20. Градостроительный регламент зоны защиты природных ресурсов**

«33». Зоны защиты природных ресурсов.

Зоны «33-1» водоохранные зоны источников поверхностных вод

Ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, а также режим их использования определяются в соответствии с требованиями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Ширина водоохранных зон устанавливается:

- для рек или ручьев от их истока.

для рек или ручьев протяженностью:

- до 10 км – 50 м;

- от 10 до 50 км – 100 м;

- от 50 км и более – 200 м.

- для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья – совпадает с прибрежной защитной полосой;

- для истоков реки, ручья – радиус водоохранной зоны 50 м;

- для озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 км<sup>2</sup> – 50 м;

- для магистральных или межхозяйственных каналов – совпадает по ширине с полосами отводов;

Для охраны рыбохозяйственных водоемов устанавливается санитарная зона вокруг объекта на расстоянии не менее 500 м с учетом конкретных условий.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается:

- в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет, м, для уклона:

- обратного или нулевого – 30;

- до 3 градусов – 40;

- 3 и более градуса – 50.

- для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков – 50 м;

- для озер, водохранилищ, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов – 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

В целях охраны поверхностных вод от загрязнения не допускается:

- осуществлять сброс в водные объекты сточных вод, не подвергшихся санитарной очистке, обезвреживанию (исходя из недопустимости превышения

нормативов допустимого воздействия на водные объекты и нормативов предельно допустимых концентрации вредных веществ в водных объектах, сточных вод в которых содержатся возбудители инфекционных заболеваний, чрезвычайно опасные вещества или вещества, для которых не установлены ПДК);

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов, а также режим ее использования определяется в соответствии с требованиями статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Ширина береговой полосы устанавливается, м:

- для водных объектов общего пользования за исключением каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более 10 км – 20;
- для каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более 10 км – 5.

При размещении сельскохозяйственных предприятий на прибрежных участках водоёмов и при отсутствии непосредственной связи предприятий с ними следует предусматривать незастроенную прибрежную полосу шириной не менее 40 м. (СП 42.13330.2011 пункт 4.12)

Склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений следует располагать на расстоянии не менее 2 км от рыбохозяйственных водоёмов. При необходимости допускается уменьшать указанные расстояния при согласовании с территориальными органами в сфере охраны рыбных и водных биологических ресурсов. (СП 42.13330.2011 пункт 4.13)

Хранение пестицидов и агрохимикатов осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 1.2.1077-01.

Поверхностные воды с территории предприятий, складских хозяйств, автохозяйств и других объектов должны подвергаться очистке на локальных очистных сооружениях преимущественно с использованием очищенных вод на производственные нужды.

Зоны «ЗЗ-5»-зоны защитной историко-культурной среды (буферные зоны особо охраняемых объектов историко-культурной среды и памятников истории и культуры).

Виды и категории историко-культурного значения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации определяются в соответствии с требованиями статей 3 и 4 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов

Использование объекта культурного наследия либо земельного участка или участка водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, должно осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия в соответствии с требованиями статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Расстояния от объектов культурного наследия до транспортных и инженерных коммуникаций следует принимать, м не менее:

- до проезжих частей магистралей скоростного и непрерывного движения;
- в условиях сложного рельефа – 100;
- на плоском рельефе – 50;

- до сетей водопровода, канализации и теплоснабжения (кроме разводящих) – 15;
- до других подземных инженерных сетей – 5.

В условиях реконструкции указанные расстояния до инженерных сетей допускается сокращать, но принимать, м, не менее:

- до водонесущих сетей – 5;
- неводонесущих – 2. (СП 42.13330 пункт 14.28)

При этом необходимо обеспечивать проведение специальных технических мероприятий по сохранности объектов культурного наследия при производстве строительных работ.

По вновь выявленным объектам культурного наследия, представляющим историческую, научную, художественную или иную ценность, до решения вопроса о принятии их на государственный учет как памятников истории и культуры предусматриваются такие же мероприятия, как по памятникам истории и культуры, стоящих на государственном учете.

Регулирование градостроительной, хозяйственной и иной деятельности на территории исторических поселений осуществляется в соответствии с требованиями статьи 60 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

## **Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах.**

**Градостроительная документация** - документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**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.

**Градостроительная ценность территории** - мера способности территории (недвижимости) удовлетворять необходимым общественным требованиям к её состоянию и использованию

**Правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, 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.

**Документы территориального планирования** муниципальных образований:

- 1) схемы территориального планирования муниципальных районов;
- 2) генеральные планы поселений;
- 3) проекты планировок.

**Градостроительная ценность территории** - мера способности территории (недвижимости) удовлетворять необходимым общественным требованиям к её состоянию и использованию/

**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.

**Коэффициент (процент) застройки** в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. (По Градостроительному кодексу)

**Коэффициент использования земельных участков** или **коэффициент использования территории** (КИТ) – отношение суммарной общей площади всех строений - существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, - ко всей площади земельного участка.

**Линейные объекты**- к линейным объектам относятся следующие виды объектов капитального строительства: автомобильные дороги, железнодорожные и трамвайные пути, ЛЭП, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), водоводы, коллекторы, теплопроводы, газопроводы, водные каналы, иные виды подобных объектов капитального строительства, расположенных в пределах красных линий, утверждённых в составе документации по планировке территории применительно к этим объектам.

**Обременения** – (ограничения) – наличие установленных законом или уполномоченным органом в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности.

**Плотность жилого фонда**- отношение суммарной площади жилого фонда к площади квартала, жилого образования

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

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом: ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты.

**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. Для собственника недвижимого имущества, в отношении которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**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 поколения.