ООО "ПЛАН ПЛЮС"

СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Правила землепользования и застройки КИКИНСКОГО сельского поселения ТЕМКИНСКОГО районА

**ПЗЗ 15-2016**

**г. Смоленск, 2016 г.**

ООО "ПЛАН ПЛЮС"СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬПравила землепользования и застройки КИКИНСКОГО сельского поселения ТЕМКИНСКОГО районА

Часть I: ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

ЧАСТЬ II: ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ЧАСТЬ III: ПЕРЕЧЕНЬ, ИЗЛОЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОРМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**ПЗЗ 15-2016**

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАКАЗЧИКИ: | Администрация муниципального образования  "Темкинский район" Смоленской области |

|  |  |
| --- | --- |
| Исполнитель: ООО "ПЛАН ПЛЮС" | |
| **Генеральный директор** | **Е.Г. Александрова** |
| **Главный инженер проекта** | **О.Ю. Кроман** |

**г. Смоленск, 2016 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Часть 1.** | **Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила** | **4** |
| Глава 1.1. | Общие положения. Основные понятия, используемые в Правилах | **4** |
| Глава 1.2. | О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления | **15** |
| Глава 1.3. | Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | **51** |
| Глава 1.4. | О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления | **53** |
| Глава 1.5. | О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | **56** |
| Глава 1.6. | О внесении изменений в Правила землепользования и застройки | **64** |
| Глава 1.7. | О регулировании иных вопросов землепользования и застройки | **66** |
| **Часть 2.** | **Характеристики территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков** | **68** |
| Глава 2.1. | Территориальные зоны | **75** |
| Глава 2.2. | Зоны с особым режимом использования территории | **105** |
| **Часть 3.** | **Перечень, изложение и извлечения из нормативных правовых актов, содержащих дополнительные норма регулирования землепользования и застройки** | **107** |

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

Правила землепользования и застройки сельского поселения (далее - Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления. Документ принят в соответствии и с учетом положений действующих правовых актов и документов всех уровней, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**Глава 1.1. Общие положения. Основные понятия, используемые в Правилах**

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

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

**блокированный жилой дом -** здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

**виды разрешенного использования недвижимости -**виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативным документами;

**водоохранная зона -** вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

**градостроительное зонирование -** зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**градостроительный регламент -** устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах 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, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

**территориальные зоны - зоны**, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**застройщик**- физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

**изменение недвижимости -** изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

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

**процент строительного использования земельного участка -** отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения процента на показатель площади земельного участка;

**красные линии -** линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), 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);

**линии градостроительного регулирования -** красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

**многоквартирный жилой дом -** жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

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

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

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

**прибрежная защитная полоса -** часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**проектная документация -** графические и текстовые материалы, определяющие архитектурно-градостроительные, объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

**процент застройки участка -** отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;

**публичный сервитут -** право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Смоленской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешение на строительство -** документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

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

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

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

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

**землевладельцы -** лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

**строительные изменения недвижимости -** изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными, правовыми актами);

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

**реконструкция -** проведение строительных работ в целях изменения существующих технико-экономических показателей объекта и повышения эффективности его использования, предусматривающих: реорганизацию объекта; изменение габаритов и технических показателей; капитальное строительство, пристройки, надстройки; разборка и усиление несущих конструкций; переоборудование чердачного помещения под мансарду; строительство и реконструкцию инженерных систем и коммуникаций;

**территории общего пользования -** отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

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

**Статья 1. Перечень документов в составе Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила землепользования и застройки содержат четыре неотъемлемые части:

- часть 1 - Порядок регулирования землепользования и застройки.

- часть 2 - Характеристики территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков.

- часть 3 - Перечень, изложение и извлечения из нормативных правовых актов.

2. Часть 1 настоящих Правил - Порядок регулирования землепользования и застройки, представлена в форме текста процедурных норм, регламентирующих:

- правомочия и порядок деятельности органов местного самоуправления в части подготовки условий для создания системы регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования территории и осуществления этого регулирования;

- правомочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению объектов недвижимости;

- порядок осуществления контроля за использованием земельных участков и производством строительных изменений объектов недвижимости;

- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений;

- ответственность должностных лиц и граждан за нарушение настоящих Правил.

3. Часть 2 настоящих Правил - Характеристики территориальных зон по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков содержит описание указанных характеристик и параметров применительно к зонам, выделенным на:

- картах правового зонирования территорий населенных пунктов численностью свыше 100 человек,

- сводной карте ограничений по экологическим и иным требованиям сельского поселения.

В случаях, когда земельные участки, иные объекты недвижимости расположены в двух или более территориальных зонах, выделенных в указанных картографических материалах, виды и параметры разрешенного использования и строительного изменения этих участков и объектов устанавливаются с учетом всех установленных ограничений или тех из них, которые предъявляют наиболее жесткие требования.

4. Часть 3 содержит нормативные правовые акты и (или) извлечения из них, на которые имеются ссылки в настоящих Правилах.

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федераций вводят в систему регулирования землепользования и застройки.
2. Система регулирования основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.
3. Система регулирования предназначена для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.
4. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки поселения посредством проведения публичных слушаний;

* установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
* создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
* обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

* разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
* предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

* контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
* обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

* техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
* иными нормативными правовыми актами сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории сельского поселения Кикинское.

**Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация сельского поселения Кикинское обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

* публикации настоящих Правил;
* размещения настоящих Правил на официальном сайте в сети Интернет;
* создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченном в области градостроительной деятельности по сельскому поселению ;
* обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Статья 4. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, утвержденным органом местного самоуправления сельского поселения**

1.Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Смоленской области) применительно к территории сельского поселения, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также  
утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Смоленской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

3. Настоящие правила могут быть уточнены после изменения ранее принятых региональных нормативов градостроительного проектирования Смоленской области и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. После введения в действие настоящих Правил орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности по сельскому поселению по представлению Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки вправе принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

**Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты сельского поселения Кикинское по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

1. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:
2. имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
3. имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;
4. имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/количество этажей построек, процент застройки, процент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.
5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.
6. Правовым актом главы сельского поселения Кикинское может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

**Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

**Глава 1.2. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

**Статья 7. Комиссия по разработке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Кикинское.**

1. Комиссия по разработке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом сельского поселения Кикинское и формируется для обеспечения и реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой сельского поселения.

2. Комиссия:

* рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 22 настоящих Правил;
* проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 24-26 настоящих Правил;
* подготавливает главе сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;
* организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статье 28 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

**Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил**

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1. администрация сельского поселения Кикинское,
2. иные уполномоченные органы.

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

* по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
* участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области архитектурно-градостроительной деятельности (далее - ОАГ) входит:

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

* участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
* согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;
* подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;
* выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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

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

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

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

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

4. Градостроительный совет при ОАГ является консультативным органом при ОАГ. Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением об ОАГ. Председателем Градостроительного совета является руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

На заседания Градостроительного совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Совет подготавливает рекомендации руководителю органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности по вопросам:

* разработки и реализации градостроительной политики;
* согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств бюджета органа местного самоуправления;
* внесения изменений в настоящие Правила;
* размещения объектов декоративно-монументального искусства на территориях общего пользования;
* проведения архитектурных конкурсов для объектов, финансируемых из бюджета органа местного самоуправления;
* иным вопросам, входящим в компетенцию руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики администрации сельского поселенияКикинское входит:

* организация и координация разработки проектов планов и программ развития сельского поселения Кикинское, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
* внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов сельского поселения Кикинское;
* организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
* подготовка и обеспечение реализация экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие сельского поселения Кикинское и обеспечение его жизнедеятельности;
* разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики сельского поселения Кикинское;
* обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории сельского поселения Кикинское;
* разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;
* другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики сельского поселения Кикинское.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами сельского поселения Кикинское входит:

* предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
* участие в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
* осуществление контроля за использованием и охраной земель;
* другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления городским имуществом и земельными ресурсами.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы входит:

* подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;
* подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Смоленской области, органов местного самоуправления сельского поселения Кикинское по вопросам землепользования и застройки;
* обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации сельского поселения Кикинское по вопросам землепользования и застройки;
* предоставление Комиссии по разработке правил землепользования и застройки заключений по вопросам ее деятельности;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

8. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган Смоленской области в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

1. объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;
2. объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков - в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;

* отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
* высота построек;
* архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний.

Изложение в указанной части утвержденного проекта зон охраны памятников истории и культуры включается в статью 50 настоящих Правил как ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

Уполномоченный орган Смоленской области по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах утвержденных зон охраны объектов культурного наследия;

* инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
* комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

9. Администрации населенных пунктов в составе сельского поселения участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом сельского поселения Кикинское, иными нормативными правовыми актами администрации сельского поселения Кикинское.

По вопросам участия указанных администраций в регулировании землепользования и застройки настоящие Правила применяются наряду с Уставом сельского поселения Кикинское, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Кикинское.

**Статья 9. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.**

1. Градостроительная подготовка земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов - без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

* гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
* земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными  
  органами.

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

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

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

5. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

6. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с  
установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Кикинское;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, газо- электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

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

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

- кадастрового паспорта (плана) земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления сельского поселения Кикинское.

8. Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

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

10. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно- технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 23 настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Утвержденный главой сельского поселения Кикинское в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления сельского поселения Кикинское.

Утвержденные главой сельского поселения Кикинское градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 18, 19 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии со статьей 17 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами администрации сельского поселения Кикинское.

11. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, является подготавливаемый по установленной форме кадастровый паспорт (план) земельного участка.

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

**Статья 10. Порядок предоставления земельных участков на территории сельского поселения Кикинское.**

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

**Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель**

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации сельского поселения Кикинское,

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации сельского поселения Кикинское,

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации сельского поселения Кикинское,

1. градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации сельского поселения Кикинское,
2. градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения.

**Статья 12. Градостроительные планы земельных участков.**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005г. №840.

Порядок заполнения формы градостроительного плана земельного участка определен Инструкцией, утвержденной приказом Министра регионального развития РФ от 11.08.2006г. №93.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1. в составе проектов межевания - в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
2. в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

Об особенностях содержания состава градостроительного плана некоторых земельных участков см. Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

* содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
* содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
* фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

* выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
* принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
* принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
* подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
* выдачи разрешений на строительство;

выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**Статья 13. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Смоленской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории - проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

* доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;
* доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами сельского поселения Кикинское, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования в границах населенных пунктов, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах населенных пунктов.

4. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

**Статья 14. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Смоленской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Кикинское.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

* документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
* проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Смоленской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

* обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
* карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
* перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц - собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

6. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

* выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
* компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по, завершении срока резервирования

**Статья 15. Условия установления публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления сельского поселения Кикинское имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

**Статья 16. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

* не требуется разрешения на строительство,
* требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законами и нормативными правовыми актами Смоленской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 41 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно- эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение ОАГ о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 18 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

**Статья 17. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация - документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 16 настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:

* градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);
* результаты инженерных изысканий, либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
* иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

* при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
* по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу ОАГ или правообладателей земельных участков.

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. 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.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с: градостроительным планом земельного участка;

1. архитектурные решения;
2. конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

1. проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
2. иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

* результатами инженерных изысканий;
* техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно- технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу

**Статья 18. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. В границах сельского поселения Кикинское разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления, уполномоченным в области градостроительной деятельности по сельскому поселению Кикинское.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Смоленской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

* на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);
* которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Смоленской области для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1. отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
2. жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
3. многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
4. отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
5. отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно- защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. вплоть до создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения, государственная экспертиза проектной документации, включая государственную историко-культурную экспертизу, проводится в порядке, действовавшем до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации;
2. со дня создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения:

а) государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

6) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

в) срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта недвижимости, но не должен превышать три месяца;

г) результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

д) порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации;

3) после введения в действие части 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации

5. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок;
2. градостроительный план земельного участка;
3. материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;

* схемы, отображающие архитектурные решения;
* сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
* проект организации строительства;
* проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

1. положительное заключение государственной экспертизы - применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
2. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);
3. согласие всех правообладателей объекта в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок;
2. градостроительный план земельного участка;
3. схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.
4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.
5. ОАГ, иной уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации  
на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. ОАГ, иные уполномоченные в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

1. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.
2. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.
3. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.
4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:
5. строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
6. строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
7. строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

1. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в ОАГ, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
2. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта недвижимости. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта недвижимости не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

17. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

**Статья 19. Строительство, реконструкция**

Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости- лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу,  
осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта недвижимости.

В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Смоленской области (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- копия разрешения на строительство;

- проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

- копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

- общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта недвижимости в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта недвижимости, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Отклонение параметров объекта недвижимости от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта недвижимости для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта недвижимости могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

* государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;
* строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах сельского поселения Кикинское государственный строительный надзор осуществляется:

* уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
* уполномоченным органом исполнительной власти Смоленской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Смоленской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации. Изложение указанного порядка может включаться в приложение к настоящим Правилам.

10. Строительный контроль проводится 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 основании 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.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта недвижимости и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

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

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта недвижимости и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта недвижимости должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

**Статья 20. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

* комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
* паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно- эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
* паспорта на установленное оборудование;

- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

* журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию – в случае ведения такого журнала;
* акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
* предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
* заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
* иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в ОАГ, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

4. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

* правоустанавливающие документы на земельный участок;
* градостроительный план земельного участка;
* разрешение на строительство;
* акт приемки объекта недвижимости (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
* документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
* документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
* документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
* схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим-  
  строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
* заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного,  
  отремонтированного объекта недвижимости требованиям технических регламентов и проектной документации.
* ОАГ, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта  
  недвижимости и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

* отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
* несоответствие объекта недвижимости требованиям градостроительного плана земельного участка;
* несоответствие объекта недвижимости требованиям, установленным в разрешении на строительство;
* несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта недвижимости, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта недвижимости, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта недвижимости.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта недвижимости на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта недвижимости.

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

**Статья 21. Условия установления публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления сельского поселения имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты.

Сервитуты - ограничения для правообладателей на использование объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

**Глава 1.3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 22. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Администрации сельского поселения Кикинское.
2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.
3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

* собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
* собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
* лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
* лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
* лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
* собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

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

1. получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;
2. выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
3. получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от ОАГ о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях

**Глава 1.4. О подготовке документации по планировке территории органами**

**местного самоуправления**

**Статья 23. Общие положения о планировке территории**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Смоленской области, настоящими Правилами.
2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

* проектов планировки без проектов межевания в их составе;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

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

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

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

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

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

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов - магистральных трубопроводов, инженерно- технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

**Глава 1.5. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 24. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Смоленской области о градостроительной деятельности, Уставом сельского поселения Кикинское, настоящими Правилами, Положением «О публичных слушаниях по обсуждению вопросов градостроительной деятельности на территории сельского поселения Кикинское», иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Кикинское.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

* согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;
* специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

1. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки - органом местного самоуправления, уполномоченным в области градостроительной деятельности по сельскому поселению Кикинское.
2. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение может даваться в следующих формах:

- публикации в местных газетах;

* объявления по радио и/или телевидению;
* объявления на официальном сайте в сети Интернет;

- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

- обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

5. Публичные слушания проводятся комиссией по разработке правил землепользования и застройки в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

**Статья 25. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил**

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний. Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

* на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
* в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию сельского поселения Кикинское. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

* схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, количество этажей, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
* общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их опасности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды; б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору; в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия (статьи 47-50 настоящих Правил).

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

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

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в ОАГ в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки ОАГ подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет главе сельского поселения Кикинское рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой сельского поселения Кикинское не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

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

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

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

* не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами сельского поселения Кикинское;
* допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности - экологическим, санитарно- гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе сельского поселения Кикинское рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой сельского поселения Кикинское не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

**Статья 26. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории**

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Смоленской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

* уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);
* на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

* проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

* документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
* требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
* градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
* техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
* требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае  
устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

* требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
* иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории - территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе сельского поселения Кикинское.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Глава сельского поселения Кикинское с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

* об утверждении документации по планировке территории,
* о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
* об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

**Глава 1.6. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки**

**Статья 27. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Муниципального Совета сельского поселения Кикинское, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Смоленской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

* не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
* приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
* препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Муниципального Совета сельского поселения Кикинское.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления сельского поселения Кикинское в лице главы сельского поселения Кикинское, депутатов Муниципального Совета сельского поселения Кикинское, Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, орган местного самоуправления,  
уполномоченный в области градостроительной деятельности по сельскому поселению Кикинское, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 30 настоящих Правил.

**Статья 28. Внесение изменений в Правила**

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии.

Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения и проведение публичных слушаний в соответствии со ст.26 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе сельского поселения Кикинское, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации сельского поселения Кикинское. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в Муниципальный Совет сельского поселения Кикинское.

Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

1. Изменения в части 2, 3 настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения ОАГ.

Изменения статей 47-50 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

**Глава 1.7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья29. Контроль за использованием объектов недвижимости**

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Статья 30. Ответственность за нарушения Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Смоленской области, иными нормативными правовыми актами.

**Статья 31. Ответственность должностных лиц**

Должностные лица несут административную ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за отказ в предоставлении, а также предоставление заведомо искаженной, неполной или ложной информации о разрешенном использовании и изменении недвижимости, содержащейся в настоящих Правилах;

- за нарушение процедур и сроков общего и специального зонального согласования и предоставления разрешения на строительство;

- за нарушение процедур и сроков предоставления разрешения на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта;

- за иные нарушения.

На должностных лиц, допустивших нарушения настоящих Правил, налагается штраф в судебном порядке в соответствии с законами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации – Смоленской области.

**Статья 32. Ответственность владельцев недвижимости**

Владельцы недвижимости, независимо от срока владения, несут ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за нарушение настоящих Правил в части несоблюдения разрешенных видов использования и параметров строительного изменения недвижимости;

- за производство строительных изменений без общего либо специального зонального согласования, либо без получения разрешения на строительство в порядке, предусмотренном настоящими Правилами;

- за использование вновь построенного, реконструированного объекта без получения разрешения на эксплуатацию этого объекта;

- за иные предусмотренные законодательством нарушения.

На владельцев недвижимости, допустивших нарушение настоящих Правил, налагается штраф в судебном порядке в соответствии с законами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации - Смоленской области.

Уплата штрафа не освобождает владельцев недвижимости от устранения допущенных нарушений в сроки, установленные Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, иными уполномоченными органами.

В случае отказа владельца недвижимости устранить нарушения в указанные сроки. Данные нарушения подлежат принудительному устранению в порядке, установленном законодательством.

**ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Статья 33. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке в сельском поселении Кикинское принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план и документацию по планировке территории сельского поселения Кикинское.

Решения принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об  
объектах культурного наследия;

* в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;
* в границах территорий общего пользования;
* транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На двух видах карт в части 3 настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны - на карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Кикинское

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

б) санитарно-защитные зоны

в) водоохранные зоны

3. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Кикинское выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

**Статья 34. Границы территориальных зон.**

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

**Случаи несформированных земельных участков:**

В случаях, когда в пределах планировочных элементов не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил): а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

**Уточнение границ территориальных зон и установление новых границ территориальных зон.**

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности территориальных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

* центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам сельского поселения Кикинское;

* естественным границам природных объектов;
* иным границам**.**

**Статья 35. Зоны особого использования территории.**

Карты зон с особыми условиями использования территории включаются в состав схемы градостроительного зонирования и могут быть сформированы в виде отдельных тематических карт.

К проекту Правил землепользования и застройки прилагается сводная карта ограничений по экологическим и иным требованиям, а также карты-схемы градостроительного зонирования населенных пунктов общей численность свыше 100 человек, разработанных в соответствии с муниципальным контрактом.

**Зоны охраны объектов культурного наследия**

На карте зон с особыми условиями использования территорий - карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

В отсутствии утвержденных в рамках действующего законодательства границ зон охраны объектов культурного наследия, памятники истории и культуры, находящиеся на территории сельского поселения Кикинское, обозначены соответствующими условными знаками.

**Зоны действия ограничений по экологическим и иным требованиям**

На сводной карте ограничений по экологическим и иным требованиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах в соответствии со статьями 47-50, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 47-50 настоящих Правил.

**Статья 36. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом**

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

* ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

* **основные виды разрешенного использования недвижимости,** которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
* **условно разрешенные виды использования**, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

2. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения Кикинское. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

* при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 18 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 16 настоящих Правил);
* при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности сельского поселения Кикинское, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом сельского поселения Кикинское.
* собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 35 настоящих Правил.

**Статья 37. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства**

Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

* предельную (максимальную и/или минимальную) количество этажей (высоту) построек;
* максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение процента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

**Статья 38. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций**

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 35 настоящих Правил.

**Статья 39. Изменение использования жилого дома**

Изменение использования жилого дома в целом с жилого на нежилые виды территориального использования, разрешено в следующих случаях:

1. В жилом доме отсутствуют жилые помещения, являющиеся предметом действующих договоров социального найма;
2. Жилой дом, расположен на территории санитарно-защитной зоны

Изменение использования отдельных помещений (подвалов, чердаков, квартир) в жилом доме на нежилые виды территориального использования разрешено в следующих случаях:

1. помещения расположены не выше первого этажа, и окна всех или большей части помещений выходят на магистрали с интенсивным движением транспорта, или на территории промышленных предприятий, автопарков и т.д.;
2. помещения расположены над помещениями, в которых имеется избыточное тепло- газо- выделение;
3. помещения в виде отдельных квартир в зданиях нежилого назначения;
4. помещения, расположены в чердачных и мансардных помещениях, непригодных для постоянного проживания;
5. помещения, расположены не выше первого этажа и имеют отдельный изолированный вход, либо возможность оборудования изолированного входа;
6. помещения, расположены на одном этаже жилого дома (все вместе, начиная со второго, если все помещения нижних этажей данного подъезда являются нежилыми.

Во всех остальных случаях изменение использования жилых домов в целом или отдельных помещений в них на нежилые виды т

ерриториального использования условно разрешено.

**Глава 2.1. Территориальные зоны**

Перечень территориальных зон, предлагаемых к формированию и развитию на территории сельского поселения Кикинское , не является исчерпывающим. Включение в список дополнительных зон возможно при условии соблюдения процедуры внесения изменений в настоящие Правила.

***Список зон:***

Ж-1 Жилая зоны

ОД Общественно-деловые зоны

Р 1 Рекреационные зоны

П Производственные зоны

Тр Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры

СХ Зоны сельскохозяйственного использования

**Статья 40. Назначения территориальных зон и виды разрешенного использования.**

**Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

К жилым зонам относятся участки территории населенных пунктов, входящих в состав Кикинского сельского поселения, используемые и предназначенные для размещения жилых домов. Указанные зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, одноуровневых и многоуровневых автостоянок и гаражей для временного и постоянного хранения автотранспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

В жилых зонах объекты жилого фонда основных видов разрешенного использования должны занимать не менее 70 процентов территории зоны, до 30 процентов территории зоны допускается использовать для размещения иных объектов основных видов разрешенного использования территории и объектов вспомогательного и условно разрешенного видов использования.

**Градостроительные регламенты. Жилая зона Ж 1.**

1. Территориальная зона Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами с приквартирными земельными участками и блокированными домами с приквартирными участками предназначена для проживания отдельных семей в отдельно стоящих домах усадебного типа и блокированных домах с приквартирными участками с правом ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (содержание домашнего скота и птицы), и индивидуальной трудовой деятельности с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Ж 1 установлен в соответствии с таблицей:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Виды разрешенного использования территории** | **Параметры застройки** |
| Размеры земельных участков, находящихся в границах территориальной зоны «жилая зона»:  - минимальная площадь участков – 200 кв. м;  - максимальная площадь участков в административном центре сельского поселения – 2000 кв.м;  - максимальная площадь участков – 4000 кв. м. | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Предназначен для:  – размещения индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  – выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  – размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.  Размеры земельных участков:  - минимальная площадь участков – 200 кв. м;  - максимальная площадь участков в административном центре сельского поселения – 2000 кв.м;  - максимальная площадь участков – 4000 кв. м.  1. Количество этажей – не более 4 этажей.  2. Процент использования территории – не более 0,67.  3. Отступ линии застройки от красной линии:  а) при новом строительстве:  – не менее 5 м со стороны улиц;  – не мене 3 м со стороны проездов;  б) в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.  От хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов – не менее 5 м.  4. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:  – жилого дома – 3 м;  – постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  – других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;  – дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;  – до стволов высокорослых деревьев (высотой свыше 5 м) – 4 м;  – до стволов среднерослых деревьев (высотой 4 – 5 м) – 2 м;  – до кустарников – 1 м.  Расстояние от туалета до стен соседнего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.  5. Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.  6. Минимальное расстояние:  а) от окон жилых помещений:  – по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15 м;  – до душа, бани и сауны – 8 м;  – до построек с содержанием скота и птицы, дворовых туалетов, помойных ям – 12 м;  б) от колодца до уборной и компостного устройства – 10 м;  в) от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 м.  Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.  7. Максимальная высота ограждения со стороны улиц – не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте. Ограждения должны быть выдержанны в едином стиле.  8. На границе с соседним земельным участком ограждения должны обеспечивать минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений – не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте.  9. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания и сооружения в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности».  Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.  10. Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод. |
|  |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная  жилая застройка | Предназначен для:  – размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  – разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  – размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  – обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  – размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дом.  1. Процент использования территории – не более 1,4;  2. Отступ линии застройки от красной линии:  а) при новом строительстве:  – не менее 5 м со стороны улиц;  – не мене 3 м со стороны проездов;  б) в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.  От хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов – не менее 5 м.  3. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:  – жилого дома – 3 м;  – постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  – других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;  – дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;  – до стволов высокорослых деревьев – 4 м;  – до стволов среднерослых деревьев – 2 м;  – до кустарников – 1 м.  Расстояние от туалета до стен соседнего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.  4. Минимальное расстояние:  а) от окон жилых помещений:  – по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15 м;  – до душа, бани и сауны – 8 м;  – до построек с содержанием скота и птицы, дворовых туалетов, помойных ям – 12 м;  б) от колодца до уборной и компостного устройства – 10 м;  в) от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 м.  Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.  5. Максимальная высота ограждения со стороны улиц – не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте. Ограждения должны быть выдержанны в едином стиле.  6. На границе с соседним земельным участком ограждения должны обеспечивать минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений – не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте.  7. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания и сооружения в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности».  Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.  8. Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод. |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Предназначен для:  – размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  – разведения декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур;  – размещения индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  – обустройства спортивных и детских площадок, площадок отдыха.  1. Количество этажей – не более 3 этажей.  2. Процент использования территории:  1 – этажного блокированного жилого дома – не более 0,8;  2 – этажного блокированного жилого дома – не более 1,4;  3 – этажного блокированного жилого дома – не более 2;  3. Отступ линии застройки от красной линии:  а) при новом строительстве:  – не менее 5 м со стороны улиц;  – не мене 3 м со стороны проездов;  б) в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.  От хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов – не менее 5 м.  4. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:  – жилого дома – 3 м;  – постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  – других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;  – дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;  – до стволов высокорослых деревьев – 4 м;  – до стволов среднерослых деревьев – 2 м;  – до кустарников – 1 м.  Расстояние от туалета до стен соседнего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.  5. Максимальная высота ограждения со стороны улиц – не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте. Ограждения должны быть выдержанны в едином стиле.  6. На границе с соседним земельным участком ограждения должны обеспечивать минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений – не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | Предназначен для:  – размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  – производства сельскохозяйственной продукции;  – размещения гаража и иных вспомогательных сооружений;  – содержания сельскохозяйственных животных.  1. Размеры земельных участков:  - минимальная площадь участков – 200 кв. м;  - максимальная площадь участков в административном центре сельского поселения – 2000 кв.м;  - максимальная площадь участков – 4000 кв. м.  2. Процент использования территории – не более 0,4.  3. Количество этажей – не более 4 этажей.  4. Отступ линии застройки от красной линии:  а) при новом строительстве:  – не менее 5 м со стороны улиц;  – не мене 3 м со стороны проездов;  б) в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.  От хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов – не менее 5 м.  5. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:  – жилого дома – 3 м;  – постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  – других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;  – дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;  – до стволов высокорослых деревьев – 4 м;  – до стволов среднерослых деревьев – 2 м;  – до кустарников – 1 м.  Расстояние от туалета до стен соседнего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.  6. Максимальная высота ограждения со стороны улиц – не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте. Ограждения должны быть выдержанны в едином стиле.  7. На границе с соседним земельным участком ограждения должны обеспечивать минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений – не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте. |
| 13.1 | Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции  1. Размеры земельных участков  - минимальная площадь участков – 200 кв. м;  - максимальная площадь участков в административном центре сельского поселения – 2000 кв.м;  - максимальная площадь участков – 4000 кв. м..  2. Максимальная высота ограждения со стороны улиц – не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте. Ограждения должны быть выдержанны в едином стиле.  3. На границе с соседним земельным участком ограждения должны обеспечивать минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений – не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте. |
| **Условно-разрешенные виды использования** | | |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Предназначен для:  – размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  – благоустройства и озеленения;  – размещения подземных гаражей и автостоянок;  – обустройства спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  – размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено – пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.  1. Минимальное количество квартир – 2;  Максимальное количество квартир – 10;  Количество этажей – не более 3 этажей.  2. Минимальная площадь приквартирных участков – 250 м2  3. Процент использования территории – не более 1,5;  4. Отступ линии застройки от красной линии:  а) при новом строительстве:  – не менее 5 м со стороны улиц;  – не мене 3 м со стороны проездов;  б) в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.  От хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов – не менее 5 м.  5. Максимальная высота ограждения со стороны улиц – не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте. Ограждения должны быть выдержанны в едином стиле.  6. На границе с соседним земельным участком ограждения должны обеспечивать минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений – не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте. |
| 13.2 | Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений  1. Размеры земельных участков  - минимальная площадь участков – 200 кв. м;  - максимальная площадь участков в административном центре сельского поселения – 2000 кв.м;  - максимальная площадь участков – 4000 кв. м.  2. Максимальная высота ограждения со стороны улиц – не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте. Ограждения должны быть выдержанны в едином стиле.  3. На границе с соседним земельным участком ограждения должны обеспечивать минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений – не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте. |
| 13.3 | Ведение дачного хозяйства | Предназначен для:  – размещения жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  – осуществления деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  – размещения хозяйственных строений и сооружений.  1. Размеры земельных участков  - минимальная площадь участков – 200 кв. м;  - максимальная площадь участков в административном центре сельского поселения – 2000 кв.м;  - максимальная площадь участков – 4000 кв. м.  2. Максимальная высота ограждения со стороны улиц – не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте. Ограждения должны быть выдержанны в едином стиле.  3. На границе с соседним земельным участком ограждения должны обеспечивать минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений – не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.  1. Количество этажей – не более 3-х этажей.  2. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в населенных пунктах, что определяется утвержденной градостроительной документацией.  3. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.  4. Минимально допустимое расстояние от окон жилых домов и общественных зданий до:  – детских площадок – 12 м;  – площадок для отдыха взрослых – 10 м;  – спортивных площадок в зависимости от шумовых характеристик – 10 – 40 м;  – хозяйственных площадок – 20 м;  – площадок для выгула собак – 40 м.  5. Расстояние от площадок для сбора мусора до жилых домов не менее 20 м, но не более 100 м, до детских учреждений, спортивных площадок и площадок отдыха – не менее 25 м.  6. Отступ застройки от красной линии:  а) в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки;  б) в районах новой застройки:  – зданий общеобразовательных учреждений и детских дошкольных учреждений от красной линии – 25 м;  – иных зданий – не менее 5 м. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 3.4.1 | Амбулаторно – поликлиническое обслуживание |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| 3.6 | Культурное развитие |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.3 | Рынки |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.8 | Развлечения |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами; |  |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 2.4 | Передвижное жилье | Предназначен для:  – размещения сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования.  1. Расстояние до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.  2. Расстояние до площадок для сбора мусора не менее 20 м, но не более 100 м. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.  1. Количество этажей – не более 3-х этажей.  2. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в населенных пунктах, что определяется утвержденной градостроительной документацией.  3. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.  4. Минимально допустимое расстояние от окон жилых домов и общественных зданий до:  – детских площадок – 12 м;  – площадок для отдыха взрослых – 10 м;  – спортивных площадок в зависимости от шумовых характеристик – 10 – 40 м;  – хозяйственных площадок – 20 м;  – площадок для выгула собак – 40 м.  5. Расстояние от площадок для сбора мусора до жилых домов не менее 20 м, но не более 100 м, до детских учреждений, спортивных площадок и площадок отдыха – не менее 25 м.  6. Отступ застройки от красной линии:  а) в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки;  б) в районах новой застройки:  – зданий общеобразовательных учреждений и детских дошкольных учреждений от красной линии – 25 м;  – иных зданий – не менее 5 м. |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 |

3.На территориижилой зоны Ж 1 в пределах приусадебных участков запрещается размещение закрытых автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъёмностью менее 1,5 т.

Во встроено-пристроенных к дому помещений общественного назначения не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения.

Размещение бань и саун допускается при условии канализационирования стоков.

Размещение рекламы не допускается на ограждениях участка, дома, строения.

Размещение мелкого скота и птицы в районах индивидуальной застройки усадебного типа допускается при размере приусадебного участка не менее 0,1 га.

На территории Кикинского сельского поселения преобладает развитие зоны Ж 1.

4. В жилых зданиях не допускается размещать:

– специализированные магазины москательно – химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;

– магазины и другие помещения с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов (легковоспламеняющихся и горючих жидкостей в аэрозольной упаковке), а также твердых пожароопасных материалов;

– магазины по продаже ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

– магазины специализированные рыбные;

– магазины специализированные овощные без мойки и расфасовки;

– магазины суммарной торговой площадью более 1000 м2;

– объекты с режимом функционирования после 23 часов;

– предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м2);

– мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 м2;

– бани и сауны;

– казино;

– дискотеки;

– предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и общей площадью более 250 м2 с режимом функционирования после 23 часов и с музыкальным сопровождением – рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные;

– прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);

– автоматические телефонные станции, предназначенные для телефонизации жилых зданий, общей площадью более 100 м2;

– общественные уборные;

– похоронные бюро;

– пункты приема посуды;

– склады оптовой (или мелкооптовой) торговли;

– производственные помещения (кроме мастерских реставрационных и народных промыслов, помещений для труда инвалидов и престарелых, размещаемых в специализированных квартирных жилых домах, в их числе пункты выдачи работы на дом, мастерские сборочные, монтажные и декоративных работ);

– зуботехнические лаборатории;

– клинико – диагностические и бактериологические лаборатории;

– стационары, в том числе диспансеры, дневные стационары и стационары частных клиник;

– диспансеры всех типов;

– травмпункты;

– подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;

– дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема;

– отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии;

– рентгеновские кабинеты в смежных с жилыми помещениях и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения.

**Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений поселенческого и областного значения.

В общественно-деловых зонах объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не более 70 процентов территории зоны, до 30 процентов территории зоны допускается использовать для размещения объектов вспомогательного и условно разрешенного видов использования.

1. Общественно-деловая зона размещения многофункциональных центров управления, общественно-деловой активности и торговли.

В территориальной зоне размещаются административные объекты управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, бытового обслуживания, культуры и досуга, иных объектов, связанных с массовым посещением населения и обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны установлен в соответствии с таблицей:

**Общественно-деловая зона ОД**

Зону ОД очень трудно выделить на территории населенных пунктов Кикинского сельского поселения, т.к. исторически застройка производилась произвольным образом и общественно-деловая зона смешалась с зоной жилой застройки Ж 1.

| **Наименование вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка.**  **Параметры застройки** |
| --- | --- | --- |
| Размеры земельных участков для всех видов разрешенного использования территориальной зоны ОД не регламентируются, определяются на основании проектирования объектов капитального строительства. | | |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Предназначен для:  – объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).  1. Выбор источника водоснабжения должен быть обоснован результатами топографических, гидрологических, гидрогеологических, ихтиологических, гидрохимических, гидробиологических, гидротермических и других изысканий и санитарных обследований.  2. Проектирование, строительство, капитальный ремонт, расширение и техническое перевооружение сетей газораспределения и газопотребления должны осуществляться в соответствии со схемами газоснабжения, разработанными в составе федеральной, межрегиональных и региональных программ газификации в целях обеспечения предусматриваемого этими программами уровня газификации жилищно – коммунального хозяйства, промышленных и иных организаций.  3. Размещение магистральных газопроводов на территории населенных пунктов не допускается.  4. Охранные зоны кабельных линий электропередачи, проложенных в земле на незастроенных территориях, должны быть обозначены информационными знаками. Информационные знаки следует устанавливать не реже чем через 500 м, а также в местах изменения направления кабельных линий.  5. Расстояние от бытовой канализации до хозяйственно – питьевого водопровода:  –из железобетонных и асбестоцементных труб – 5 м;  –из чугунных труб диаметром до 200 мм – 1,5 м, свыше 200 мм – 3 м;  –из пластмассовых труб – 1,5 м. |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  – размещения объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  – размещения объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.  1. Минимальная обеспеченность отделением связи 1 объект на 500 – 6000 жителей.  2. Размер земельного участка отделения связи сельского поселения для обслуживания 500 – 2000 жителей – 0,3 – 0,35 га. |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).  1. Минимальная обеспеченность предприятий бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахерские и т. п.) – 2 рабочих места на 1000 жителей.  2. Минимальная обеспеченность приёмным пунктом прачечной, химчистки – 1 объект на жилую группу. |
| Амбулаторно – поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно – поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).  1. Минимальная обеспеченность аптечным пунктом – 1 объект на жилую группу.  2. Размеры земельных участков объектов амбулаторно – поликлинической медицинской помощи принимаются с учетом требований СанПиН 2.1.3.2630-10. |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).  1. Здания дошкольных организаций следует размещать на территориях, удаленных от улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. От границы участка дошкольной организации до проезда должно быть не менее 25 м.  2. Минимальная обеспеченность дошкольными организациями – 40 мест на 1000 жителей по демографической структуре охват 70% от возрастной группы от 0 – 7 лет и 49 мест на 1000 жителей по демографической структуре охват 85% от возрастной группы от 0 – 7 лет.  3. Минимальная обеспеченность – 71 место на 1000 жителей по демографической структуре охват 100 % от возрастной группы от 7 – 18 лет.  4. От здания дошкольной организации и общеобразовательных учреждений:  – деревья высаживаются на расстоянии не ближе 15 м;  – кустарники высаживаются на расстоянии не ближе 5 м.  5. Площадка для сбора отходов на территории общеобразовательных учреждений размещается на расстоянии не менее 25 м от входа на пищеблок и окон учебных классов и кабинетов и оборудуется водонепроницаемым твердым покрытием, размеры которого превышают площадь основания контейнеров на 1 м во все стороны.  6. Радиус доступности внешкольных учреждений принимается по заданию на проектирование. |
| Культурное развитие | 3.6 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  – устройства площадок для празднеств и гуляний;  – размещения зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.  1. Рекомендуется формировать единые комплексы для организации культурно – массовой и физкультурно – оздоровительной работы для использования учащимися и населением в пределах пешеходной доступности не более 500 м. |
| Религиозное использование | 3.7 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).  1. Культовые здания и сооружения следует размещать с отступом от красной линии не менее 3 м.  2. Площадь озеленения культового объекта – не менее 15% площади участка.  3. По периметру культового объекта предусматривается ограждение высотой 1,5 – 2 м. |
| Общественное управление | 3.8 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  – размещения объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации.  1. Административно – управленческое учреждение организуется по заданию на проектирование. |
| Деловое управление | 4.1 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).  1. Отделение, филиал банка – 1 объект на 500 жителей. |
| Торговые центры  (Торгово – развлекательные центры) | 4.2 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 м2 с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 – 4.9;  – размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.  1. Площадь земельного участка торгового центра сельского поселения с числом жителей до 1 тыс. чел. Не должна превышать 0,2 га. |
| Рынки | 4.3 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 м2;  – размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.  1. Размеры земельных участков рынков:  – 14 м2 – при торговой площади до 600 м2;  – 7 м2 – при торговой площади свыше 3000 м2.  2. Предельная территория торговой площади рынка – 24 – 30 м2 торговой площади на 1000 жителей.  3. Во время сезонной торговли с лотков – площадь торгового места не менее 1,5 м2  4. Минимальная плотность застройки территории розничных рынков – не менее 50%. |
| Магазины | 4.4 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2.  1. Минимальная обеспеченность продовольственными магазинами – 100 м2 торговой площади на 1000 жителей.  2. Минимальная обеспеченность непродовольственными магазинами товаров первой необходимости – 200 м2 торговой площади на 1000 жителей. |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые.  1. Отделение, филиал банка – 1 объект на 500 жителей. |
| Общественное питание | 4.6 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).  1. В производственных зонах сельских поселений и в других местах приложения труда, а также на полевых станах для обслуживания работающих должны предусматриваться предприятия общественного питания из расчета 220 мест на 1 тыс. работающих в максимальную смену.  2. Заготовочные предприятия общественного питания рассчитываются по норме – 300 кг в сутки на 1 тыс. чел. |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 | Предназначен для:  – размещения Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного – космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие). |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Предназначен для:  – Размещения объектов улично – дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. |
| Приюты для животных | 3.10.2 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных. |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 | Предназначен для:  – размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  – размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  – предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  – размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса. |

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- существующие на момент принятия Правил жилые дома - усадебного типа, блокированные и многоквартирные;

- учреждения воспитания и образования,

- учреждения здравоохранения, социального обеспечения;

- спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;

- учреждения отдыха;

- магазины: отдельно стоящие, встроенно-пристроенные;

- предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары;

- ремонтные мастерские бытовой техники;

- приемные пункты бытового обслуживания;

- почта, телефон, телеграф;

- аптеки;

- кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, восстановительные центры;

- учреждения и организации;

- отделения банков и др.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.

- общественные туалеты;

- объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов соцкультбыта (газорегуляторные пункты, трансформаторные подстанции и др.).

Условно разрешенные виды использования:

- автостоянки подземные, надземные многоуровневые на отдельных земельных участках;

- жилищно-эксплуатационные организации;

- общежития;

- объекты, связанные с отправлением культа.

Виды использования недвижимости, требующие специального согласования:

- разрешенные "по праву застройки" виды землепользования, превышающие требования к застройке земельных участков,

- крупные учреждения, организации и предприятия, требующие автостоянок более чем на 10 автомобилей,

- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств;

- все виды временно устанавливаемых торговых помещений - павильоны, киоски, палатки, лотки;

- малые архитектурные формы - мемориальные доски, памятники, наружная реклама.

Параметры застройки:

1. Процент застройки территории – 70% от площади земельного участка.

2. Процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

4. Ограничения застройки по высоте правилами не установлены и определяются проектами планировки территории с учетом сохранения композиционно-видовой планировки поселения и сложившегося силуэта застройки, в соответствии с требованиями к застройке земельных участков жилой зоны, для которой образуется данная зона.

5. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки не установлены и определяются проектами планировки территории.

* 6. Минимальное расстояние между дошкольными учреждениями, учебными заведениями и проезжей частью скоростных магистралей улиц непрерывного движения - 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м.

**Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны**

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя территории, занятые лесами, скверами, парками, лесопарками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В рекреационных зонах допускается размещение домов для престарелых и инвалидов, детских домов, домов ребенка, иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

В рекреационных зонах не допускается расширение и новое размещение промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, рубки зеленых насаждений, за исключением санитарных, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Территориальная зона Р-1 включает благоустроенные озелененные территории на всей территории сельского поселения, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения, а так же включает лесные территории естественного происхождения в черте сельского поселения, активно используемые населением в рекреационных целях. На территории лесов и лесопарков сохраняется природный ландшафт с проведением благоустройства и организации мест отдыха.

Территориальная зона Р-1 включает не занятые застройкой или неудобные для застройки территории, в том числе овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

В состав рекреационных зон включены также особо охраняемые природные территории, расположенные на территории поселения.

1. Рекреационная зона – зона озелененных территорий общего пользования в границах населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения.

В территориальная зона включает благоустроенные озелененные территории (парки, сады, скверы и бульвары) на всей территории поселения, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны установлен в соответствии с таблицей:

| **Наименование вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка.**  **Параметры застройки** |
| --- | --- | --- |
| 1.Площадь земельного участка:  минимальные и максимальные размеры земельных участков правилами землепользования и застройки не установлены и определяются проектами планировки и межевания, а также проектной документацией.  2. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в населенных пунктах, что определяется утвержденной градостроительной документацией.  3. Высота строений и сооружений правилами не установлена и определяется проектной документацией.  4. Расстояние от красных линий правилами не установлено, определяется проектами межевания и планировки территории.  5. Рекреационная зона, занимаемая сельскими лесами, скверами, парками, лесопарками, сельскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также иными территориями, используемыми и предназначенными для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также вспомогательными объектами, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не более 70 % общей территории земельного участка.  4. Минимальное расстояние между корпусами и проезжей частью улиц – не менее 25 м.  5. Минимальная площадь озелененных территорий – не менее 8 м2 на 1 жителя.  6. Минимальные размеры земельных участков для размещения новых парков, бульваров, скверов:  – поселковых парков – 1 га;  – жилых зон – 0,3 га;  – скверов – 0,5 га.  При новом строительстве, для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.  7. В общей территории городского парка зеленые насаждения и водоемы должны занимать не менее 65 – 70% территории, аллеи и дорожки – 25 – 28%, сооружения и застройка – 5 – 7%.  8. Высота зданий для обслуживания населения – не более 3 м;  9. Высота парковых аттракционов – не ограничивается.  10. Расстояние от границы парка до границы жилой застройки должно быть не менее 10 м.  11. Ширина пешеходных дорожек должна быть кратна 0,75 м (ширина полосы движения 1 человека).  12. Для маломобильных групп населения:  – ширина дорожек при встречном движении инвалидов на креслах – колясках – не менее 1,8 м (с учетом габаритных размеров кресел – колясок);  – продольный уклон при движении не должен превышать 5 %, при устройстве съездов допускается увеличение до 10 %;  – поперечный уклон – 1 – 2%;  – покрытия площадок, дорожно – тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плитки, щебня и других прочных минеральных материалов, асфальтовое покрытие – в исключительных случаях. | | |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
| Спорт | 5.1 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  – размещения спортивных баз и лагерей. |
| Природно – познавательный туризм | 5.2 | Предназначен для:  – размещения баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  – осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий. |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 | Предназначен для:  – размещения пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  – размещения детских лагерей. |
| Охота и рыбалка | 5.3 | Предназначен для:  – обустройства мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы. |
| Причалы для маломерных судов | 5.4 | Предназначен для:  – размещения сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов. |
| **Условно разрешённые виды использования** | | |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 | Предназначен для:  – использования земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно – бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством). |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Предназначен для:  – Размещения объектов улично – дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. |

**Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

СХ Зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

Зоны сельскохозяйственного использования в границах поселения предназначены для выращивания сельхозпродукции открытым и закрытым способом, садоводства, огородничества, ведения личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Территориальная зона СХ – зона сельскохозяйственного использования.

Территориальная зона сельскохозяйственного использования включает в себя территории в границах населенного пункта, занятые застройкой и предназначенные для выращивания сельскохозяйственной продукции, многолетних насаждений, выпаса скота, сенокошения, а так же предназначенные для размещения сельскохозяйственных предприятий, личных подсобных хозяйств, тепличных и парниковых хозяйств, оранжерей, питомников плодово-ягодных и декоративных культур.

Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны СХ установлен в соответствии с таблицей.

| **Наименование вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка.**  **Параметры застройки** |
| --- | --- | --- |
| Размеры земельных участков территориальной зоны сельскохозяйственного использования:  – минимальная площадь участков – 200 м2;  – максимальная площадь участков – 5000 м2. | | |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
| Растениеводство | 1.1 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 – 1.6. |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур. |
| Овощеводство | 1.3 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц. |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | 1.4 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур. |
| Садоводство | 1.5 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур. |
| Животноводство | 1.7 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 – 1.11. |
| Скотоводство | 1.8 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  – сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, производства кормов, размещения зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  – разведения племенных животных, производства и использования племенной продукции (материала). |
| Звероводство | 1.9 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  – размещения зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  – разведения племенных животных, производства и использования племенной продукции (материала). |
| Птицеводство | 1.10 | Предназначен для:  осуществления хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещения зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  – разведения племенных животных, производства и использования племенной продукции (материала). |
| Свиноводство | 1.11 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  – размещения зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  – разведения племенных животных, производства и использования племенной продукции (материала). |
| Пчеловодство | 1.12 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  – размещения ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства. |
| Рыбоводство | 1.13 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  – размещения зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры). |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 | Предназначен для:  – осуществления научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;  – размещения коллекций генетических ресурсов растений. |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | Предназначен для:  – размещения зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции. |
| Питомники | 1.17 | Предназначен для:  – выращивания и реализации подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  – размещения сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 | Предназначен для:  – размещения машинно – транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства. |
| **Условно разрешённые виды использования** | | |
| Выращивание льна и конопли | 1.6 | Предназначен для:  – осуществления хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли. |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 | Предназначен для:  – производства сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства. |
| Ведение дачного хозяйства | 13.3 | Предназначен для:  – размещения жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  – осуществления деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  – размещения хозяйственных строений и сооружений. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
| Ведение огородничества | 13.1 | Предназначен для:  – осуществления деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  – размещения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции. |
| Ведение садоводства | 13.2 | Предназначен для:  – осуществления деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  – размещения садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  – размещения хозяйственных строений и сооружений |

**Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Производственные зоны включают территории, предназначенные для размещения производственных и коммунально-складских объектов, а также объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, связанных с обслуживанием указанных объектов

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

*Зона производственных и коммунально-складских объектов, III-V класса вредности*

1. Производственная зона П предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование, а также для установления санитарно – защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В производственной зоне П допускаются коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

3. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны установлен в соответствии с таблицей:

**Производственная зона П**

| **Наименование вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка.**  **Параметры застройки** |
| --- | --- | --- |
| 1.Площадь земельного участка:  минимальные и максимальные размеры участков правилами не установлены и определяются проектами планировки территории.  2. Производственная зона, занимаемая площадками производственных и вспомогательных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не более 80 % общей территории земельного участка.  3. Минимальная плотность застройки предприятия – не менее указанной в приложении СНиП II-89-80\*.  4. Площадь озелененных территорий предприятия – не менее 3 м2 на 1 работающего в наиболее многочисленной смене, но не более 15 % от общей территории.  5. Высота строений и сооружений правилами землепользования и застройки не установлена и определяется проектной документацией.  6. Отступы от красных линий правилами землепользования и застройки не установлены и определяются проектами межевания и планировки территории. | | |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
| Недропользование | 6.1 | Предназначен для:  – осуществления геологических изысканий;  – добычи недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  – размещения объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  – размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории. |
| Легкая промышленность | 6.3 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности. |
| Пищевая промышленность | 6.4 | Предназначен для:  – размещения объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий. |
| Строительная промышленность | 6.6 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции. |
| Склады | 6.9 | Предназначен для:  – размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов. |
| Заготовка древесины | 10.1 | Предназначен для:  – рубки лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов. |
| Лесные плантации | 10.2 | Предназначен для:  – выращивания и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов. |
| Заготовка лесных ресурсов | 10.3 | Предназначен для:  – заготовки живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов. |
| Резервные леса | 10.4 | Предназначен для:  – деятельности, связанная с охраной лесов. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Энергетика | 6.7 | Предназначен для:  – размещения объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  – размещения объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1. |
| Связь | 6.8 | Предназначен для:  – размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
| Тяжелая промышленность | 6.2 | Предназначен для:  – Размещение объектов капитального строительства горно – обогатительной и горно – перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции автомобилестроения, судостроения, авиастроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно – защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования. |
| Нефтехимическая промышленность | 6.5 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия. |

**Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной**

**инфраструктур**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе коммуникаций и сооружений железнодорожного и автомобильного транспорта, сетей и сооружений инженерной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов.

В зонах инженерной и транспортной инфраструктур допускается размещение коммунальных, складских и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, при условии обеспечения безопасности функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Ответственность за содержание в надлежащем состоянии земель, предоставленных в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, и использование их в соответствии с целевым назначением возлагается на руководителей указанных предприятий, учреждений и организаций.

Территориальная зона Тр – зона размещения автомобильных дорог и коммуникаций.

Территориальная зона Тр включает в себя земли, предназначенные для размещения автомобильных дорог в границах полосы отвода и зданий, строений и сооружений, технологически связанных с эксплуатацией автомобильных дорог и обеспечением движения автомобильного транспорта (дорожное полотно, искусственные и защитные дорожные сооружения, производственные объекты и элементы обустройства автомобильных дорог), включает в себя земли, предназначенные для размещения сооружений и объектов инженерной инфраструктуры населенных пунктов и внешних инженерных коммуникаций, в том числе: водоснабжения, канализации, санитарной очистки территории, тепло–, газо– и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, а также установления санитарно – защитных и охранных зон таких объектов и сооружений.

Объекты, имеющие специальное назначение по обслуживанию дорожного хозяйства и автомобильного транспорта, в том числе: производственные, служебные, жилые и культурно – бытовые объекты, гаражи, станции технического обслуживания, автозаправочные станции общего пользования, транспортно – экспедиционные предприятия, авторемонтные базы, контейнерные и перецепные площадки и иные объекты включены в состав производственных, специальных, общественно – деловых и других зон.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Тр установлен в соответствии с таблицей.

| **Наименование вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка.**  **Параметры застройки** |
| --- | --- | --- |
| 1.Площадь земельного участка:  минимальные и максимальные размеры участков правилами землепользования и застройки территории не установлены и определяются согласно проектной документации, проектами планировки и межевания территорий.  2. Отступы от внутренних границ красных линий правилами не установлены и определяются согласно проектной документации.  3. Высотность строений и сооружений правилами не установлена и определяется согласно проектной документации.  4. Земляное полотно улиц и дорог с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими элементами по техническим параметрам, характерным для автомобильных дорог общего пользования, проектируется в соответствии с действующими нормативами и правилами по проектированию автомобильных дорог.  5. Расстояния от бровки земляного полотна для дорог I, II, III категорий:  – до жилой застройки – 100 м;  – до садоводческих товариществ – 50 м;  – для дорог IV категории – соответственно 50 м и 25 м.  6. Полоса зеленых насаждений вдоль дороги со стороны жилой и общественной застройки – шириной не менее 10 м.  7. Наибольшая ширина земляного полотна для:  – магистралей скоростного движения – 40 – 65 м,  – местного грузового движения – 20 м,  – паркового – 15 м;  8. Увеличение ширины полосы движения на магистральных дорогах с преимущественным движением грузовых автомобилей – до 4 м, при доле большегрузных автомобилей в потоке более 20% – до 4,5 м.  9. На неохраняемых пересечениях автомобильных и железных дорог в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м.  10. Реклама не должна ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, не должна размещаться в одном створе с дорожными знаками, вызывать ослепление участников движения светом, в том числе отраженным; при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений уменьшать их габариты; располагаться таким образом, чтобы для её восприятия пешеходы были вынуждены выходить на проезжую часть улиц и дорог. Анкерное основание опор рекламных средств не должно выступать над уровнем земли более чем на 20 мм. Удаление рекламного средства от линий электропередачи осветительной сети должно быть не менее 1 м.  11. Не допускается размещение рекламы в пределах треугольников видимости «транспорт – транспорт» и «транспорт – пешеход», определяемых в соответствии с действующими государственными стандартами и нормативными актами. | | |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
| Автомобильный транспорт | 7.2 | Предназначен для:  – размещения автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  – размещения зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  – оборудования земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту. |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Предназначен для:  – размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг).  Выбор участков для размещения очистных и водозаборных сооружений осуществляется на основании геологических и гидрогеологических изысканий. Грунты на участках под очистные сооружения должны быть сухими на глубину не менее 2 м. |
| **Условно разрешённые виды использования** | | |
| Железнодорожный транспорт | 7.1 | Предназначен для:  – размещения железнодорожных путей;  – размещения зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  – размещения погрузочно – разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче – смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;  – размещения наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;  – размещения наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров). |
| Трубопроводный транспорт | 7.5 | Предназначен для:  – размещения нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов. |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
| Водный транспорт | 7.3 | Предназначен для:  – размещения искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок. |
| Воздушный транспорт | 7.4 | Предназначен для:  – размещения аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем;  – размещения объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов. |
| Специальное пользование водными объектами | 11.2 | Предназначен для:  – использования земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов). |
| Гидротехнические сооружения | 11.3 | Предназначен для:  – размещения гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений). |

***Зона воздушного транспорта (Т – 2)***

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- аэропорт, аэродром;

- объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- аптеки;

- инженерные сооружения;

- объекты пожарной охраны;

- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

- участковые пункты милиции и охраны порядка.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;

- шумозащитные сооружения, устройства и лесонасаждения.

Параметры застройки:

1. Процент озеленения территории – не менее 40% от площади санитарно-защитной зоны предприятия с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки, использованием защитных лесопосадок;

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка;

3. Аэродромы и вертодромы следует размещать в соответствии с требованиями СНиП 32-03-96на расстоянии от селитебной территории и зон массового отдыха населения, обеспечивающем безопасность полетов и допустимые уровни авиационного шума в соответствии с ГОСТ 22283-88 и электромагнитного излучения, установленные для селитебных территорий санитарными нормами;

4. Размещение в районах аэродромов зданий, высоковольтных линий электропередачи, радиотехнических и других сооружений, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи для нормальной работы навигационных средств аэродромов, должно быть согласовано с предприятиями и организациями, в ведении которых находятся аэродром;

5. Посадочные площадки вертолетов должны располагаться не ближе 2 км от селитебной территории в направлении взлета (посадки) и иметь разрыв между боковой границей ЛП (посадочной площадки) и границей селитебной территории не менее 0,3 км.

**Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых природных территорий.**

Зоны особо охраняемых территорий предназначены для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий. Таких зон на территории Кикинского сельского поселения нет.

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Границы зон охраны, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах этих зон устанавливаются и утверждаются на основании проекта зон охраны объектов культурного наследия.

При разработке и принятии новых руководящих документов, определяющих режимные требования к охране объектов культурного наследия, Правила должны быть приведены в соответствие с такими нормативными документами.

1. Территориальная зона - территории памятников архитектуры (отдельного памятника, ансамбля, комплекса).

Территориальная зона включает в себя территории объектов культурного наследия (отдельного памятника, ансамбля, комплекса) в границах поселения.

Земельные участки в границах территории объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения. У собственников они не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством. Собственник объекта историко-культурного назначения несет бремя сохранения и содержания принадлежащего ему объекта.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны установлен в соответствии с таблицей:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение к главной функции | №N  п/п | Виды разрешенного  использования территории | Режим использования |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Основные виды |  | Использование в режиме специального проекта | 1. Обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия.  2. Сохранение исторического облика элементов и объектов, составляющих его территорию и окружение, проведение необходимых защитных мер по экологии, гидрологии, инженерной защите от негативных природно-геологических процессов, в том числе:  - постепенный вынос по мере амортизации дисгармоничных зданий или нейтрализация их дисгармоничных качеств;  - реконструкция зеленых насаждений, затрудняющих обзор памятников.  3. Изучение и полноценная реставрация объекта культурного наследия.  4. Запрещение нового строительства. |
| Условно разрешенные |  | Любая хозяйственная и научно-исследовательская деятельность на территории памятника, земляные и инженерные работы, все виды работ по сохранению, восстановлению, благоустройству, приспособлению к использованию и экспонированию каждого объекта охраны, по устранению или нейтрализации искажений и диссонансов проводятся только в соответствии с документацией, согласованной с соответствующим органом государственной охраны памятников истории и культуры |
| Запрещенные |  |  | Новое строительство всех видов, не относящихся к использованию объекта культуры, в том числе: строительство транспортных магистралей и развязок, эстакад, мостов, автостоянок, АЗС, станций техобслуживания автотранспорта, воздушных линий электропередач и трансформаторных подстанций, прокладка подземных коммуникаций. |

**Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

С-1 Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов, очистных, водозаборных сооружений и иных объектов коммунального хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим использования.

Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны установлен в соответствии с таблицей:

| **Наименование вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования**  **земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка.**  **Параметры застройки** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |
| Ритуальная деятельность | 12.1 | Предназначен для:  – размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения;  – размещения соответствующих культовых сооружений.  1. Рекомендуемая площадь кладбищ на 1000 жителей – 0,24 га.  1. Расстояние от кладбищ до границ территорий жилых домов, границ земельных участков дошкольных организаций и лечебных учреждений – не менее 100 м (по согласованию с органами Роспотребнадзора).  Выбор участков для устройства мест погребения 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.  2. Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не более 80 % от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 15 %.  Территорию кладбища следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно – хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.  3. Общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и уранового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.  4. Расстояние от границ участков кладбищ традиционного захоронения:  – до красной линии – 6 м,  – до стен жилых домов – 300 м,  – до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 300 м;  5. После закрытия кладбищ традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м. |
| **Условно разрешённые виды использования** | | |
| Запас | 12.3 | Отсутствие хозяйственной деятельности |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** | | |
| Специальная деятельность | 12.2 | Предназначен для:  – размещения, хранения, захоронения, утилизации, накопления, обработки, обезвреживания отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки.  1.Площадь земельного участка:  минимальная – не нормируется; максимальная – не нормируется.  2. Выбор участков для размещения очистных и водозаборных сооружений осуществляется на основании геологических и гидрогеологических изысканий. Грунты на участках под очистные сооружения должны быть сухими на глубину не менее 2 м. |

**Глава 2.2. Зоны с особым режимом использования территории**

**Статья 40. Требования и ограничения на территориях водоохранных подзон.**

Водоохранные подзоны представлены подзонами со следующими присвоенными кодами:

ПЗП - Прибрежные защитные полосы

ВОЗ - Водоохранные зоны

В границах водоохранных зон запрещаются:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1. распашка земель;
2. размещение отвалов размываемых грунтов;
3. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

**Статья 41. Требования и ограничения на территориях санитарно-защитных подзон.**

*Санитарно-защитные подзоны представлены санитарно-защитными подзонами от промышленных предприятий и от воздушных линий электропередач.*

**1. Санитарно-защитные подзоны от промышленных предприятий**

В санитарно-защитных подзонах от промышленных предприятий в ареалах санитарно-защитных зон возникают дополнительные требования и ограничения.

В санитарно-защитных подзонах от промышленных предприятий должен осуществляться постоянный мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды в этих санитарно-защитных подзонах. Результаты анализа должны представляться в Администрацию Кикинского сельского поселения, отражать показатели характера и интенсивности негативного воздействия конкретных источников и предлагать перечень мер по снижению вредного воздействия и сокращению пространств недостаточно благоприятной экологической обстановки (вплоть до реконструкции или перепрофилирования предприятия).

Утверждение норм проектирования и проектной документации о строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации объектов, предоставление земельных участков, а также ввод в эксплуатацию построенных и реконструированных объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитных подзон от пром-предприятий допускается только при наличии санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии таких объектов санитарным правилам.

**Запрещается:**

Размещение спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования на территории санитарно-защитных зон не допускается.

В СЗЗ не допускается строительство объектов для проживания людей.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**2. Санитарно-защитные зоны ЛЭП.**

Вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач, по обе стороны от проекции крайних фазных проводов устанавливаются санитарно-защитные зоны:

- для ЛЭП 1150 кВ - 55 м, ЛЭП 750 кВ - 40 м, ЛЭП 500 кВ -30 м, ЛЭП 330 кВ - 20 м, ЛЭП 110 кВ - 20 м, ЛЭП 35 кВ- 15м.

- Охранные зоны ЛЭП 220, 150 кВ - 25 м, ЛЭП до 20 кВ - 10 м.

**Основные виды разрешенного использования:**

- проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

**Запрещается:**

**-** новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;

* предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
* размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
* производство работ с огнеопасными, горючими и горюче- смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;

размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха;

**ЧАСТЬ 3. ПЕРЕЧЕНЬ, ИЗЛОЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О КОМИССИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КИКИНСКОГО сельского поселения ТЁМКИНСКОГО района СМОЛЕНСКОЙ области**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки в Кикинском сельском поселении Тёмкинского района Смоленской области (далее – Комиссия) является постоянно действующим координационным органом при администрации Кикинского сельского поселения Тёмкинского района Смоленской области, созданным для организации подготовки проекта правил землепользования и застройки Кикинского сельского поселения Тёмкинского муниципального района Смоленской области, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории Кикинского сельского поселения Тёмкинского района Смоленской области, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Смоленской области, органов местного самоуправления Кикинского сельского поселения Тёмкинского района Смоленской области, а также настоящим Положением.

3. Основными задачами Комиссии являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Кикинского сельского поселения на основе документов градостроительного зонирования,

- создание условий для планировки территории Кикинского сельского поселения;

- участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия.

4. Для выполнения задач Комиссия осуществляет следующие функции:

- обеспечение подготовки проекта правил землепользования и застройки Кикинского сельского поселения;

- организация и проведение в установленном порядке публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Кикинского сельского поселения(в том числе по проекту внесения в них изменений), вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проектам планировки и межевания территорий, вопросам изменения одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования;

- решение вопросов в области градостроительного регулирования;

- рассмотрение заявлений и обращений по вопросам, связанным со строительством, реконструкцией, реставрацией, капитальным ремонтом;

- подготовка предложений об отмене и признании утратившими силу правовых актов органов местного самоуправления Кикинского сельского поселенияв области градостроительной деятельности;

- рассмотрение вопросов связанных с резервированием земельных участков для муниципальных нужд;

- рассмотрение иных вопросов, отнесенных к компетенции Комиссии.

5. Комиссия имеет право:

- запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;

- приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность;

6. В состав Комиссии входят депутаты Кикинского сельского поселения, представители администрации Кикинского сельского поселения, надзорных, согласующих организаций, ведущих проектных институтов, иных организаций.

Состав Комиссии утверждается главой Кикинского сельского поселения.

7. Председателем Комиссии является заместитель главы Кикинского сельского поселения.

8. Заседания Комиссии проводятся один раз в квартал или по мере необходимости.

Заседания Комиссии проводит председатель Комиссии, а в его отсутствие заместитель председателя Комиссии.

Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствует более половины ее состава.

Члены Комиссии участвуют в ее заседаниях без права замены.

9. Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего.

Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывает председательствующий на заседании и лицо, ведущее протокол.

10. Организационно-техническое обеспечение Комиссии осуществляет уполномоченное лицо администрации Кикинского сельского поселения (ведение протокола, оповещение членов Комиссии, иные вопросы).

11. Решения Комиссии учитываются при подготовке в установленном порядке проектов правовых актов органов с самоуправления.

**Перечень НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

* **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;**
* **зЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";**
* **Водный кодекс Российской Федерации,**
* **фз "О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЬЕЛЬНОГО КОДЕКСА рОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";**
* **фз 73 "ОБ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";**
* **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ТЕХНИЧЕСКОМ РЕГУЛИРОВАНИИ" 27 декабря 2002 г N 184-ФЗ**
* **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 24 ИЮЛЯ 2007 ГОДА N 221-ФЗ "О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»,**
* **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СВЯЗИ С СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕМ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ПОЛНОМОЧИЙ"**
* **Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»**
* **Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. № 840 "Об утверждении Формы градостроительного плана земельного участка"**
* **Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20 "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства."**
* **Федеральный закон от 2 июля 2005 г. N 80-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О лицензировании отдельных видов деятельности", Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)" и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях"**
* **ПОСТАНоВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от**  **26 января 2006 г. №** **45** **"Об организации лицензирования отдельных видов деятельности"**
* **ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 13 февраля 2006 г. N 83 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ПРАВИЛ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ"**
* **ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ5 марта 2007 г. N 145 «О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНий»**
* **ПОЛОЖЕНИЕ О ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ**
* **ПОЛОЖЕНИЕ О КОМИССИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КИКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЁМКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**