СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **ЧАСТЬ I. ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ТРОСНЯНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТРОСНЯНСКОГО РАЙОНА** **ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ** |  |
|  | ГЛАВА 1. Общие положения |  |
| Статья 1. | Основные понятия, используемые при осуществлении градостроительной деятельности и в настоящих Правилах | 5 |
| Статья 2. | Основания введения, назначение и состав Правил, цели и задачи градостроительного зонирования | 11 |
| Статья 3. | Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки сельского поселения | 13 |
| Статья 4. | Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения и документации по планировке территории | 14 |
| Статья 5. | Открытость и доступность информации о землепользовании и застройки | 14 |
| Статья 6. | Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки | 14 |
|  | **ГЛАВА 2. Планировка территории.** |  |
| Статья 7. | Общие положения о планировке территории | 15 |
| Статья 8. | Подготовка документации по планировке территории | 17 |
| Статья 9. | Градостроительные планы земельных участков | 19 |
| Статья 10. | Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства | 21 |
|  | **ГЛАВА 3. Публичные слушания. Публичные сервитуты.** |  |
| Статья 11. | Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Троснянского сельского поселения Троснянского района Орловской области | 21 |
| Статья 12. | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 27 |
| Статья 13. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 28 |
| Статья 14. | Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 29 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Статья 15. | Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 29 |
| Статья 16. | Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории сельского поселения | 30 |
|  | **ГЛАВА 4. Подготовка проектной документации. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.** |  |
| Статья 17. | Подготовка проектной документации | 35 |
| Статья 18. | Выдача разрешений на строительство | 35 |
| Статья 19. | Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство | 36 |
| Статья 20. | Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию | 38 |
| Статья 21. | Застройщик | 38 |
| Статья 22. | Строительный контроль | 39 |
| Статья 23. | Государственный строительный надзор | 40 |
|  | **ГЛАВА 5. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты** |  |
| Статья 24. | Порядок установления территориальных зон | 41 |
| Статья 25. | Порядок применения градостроительных регламентов | 41 |
| Статья 26. | Карта градостроительного зонирования территории | 43 |
| Статья 27. | Градостроительный регламент. Жилые зоны | 44 |
| Статья 28. | Градостроительный регламент. Общественно-деловая зона | 48 |
| Статья 29. | Градостроительный регламент. Производственная зона | 51 |
| Статья 30. | Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйствен-ногоиспользования. | 55 |
| Статья 31. | Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны | 57 |
| Статья 32. | Градостроительные регламенты. Зона специального назначения | 58 |
| Статья 33. | Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям | 60 |
|  | **ГЛАВА 6. Заключительные положения.** |  |
| Статья 34. | Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки | 63 |
| Статья 35. | Вступление в силу настоящих Правил | 65 |

|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО**  **ЗОНИРОВАНИЯ** | Масштаб |
| Карта градостроительного зонирования территории поселения | 1:25000 |
| Карта градостроительного зонирования территории с.Тросна | 1:2000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Барково | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Ефратово | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Малая Тросна | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Верхнее Муханово | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Верхняя Морозиха | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Гранкино | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Игинка | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Ильино-Нагорное | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Козловка | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Корсаково | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Красногорская | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Лаврово | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Ладарево | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Ладаревские Выселки | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Нижняя Морозиха | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Новые Турьи | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Новые Турьи | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Покровское | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Разновилье | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Саковнинки | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Сомово | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Средняя Морозиха | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Хитровка | 1:5000 |
| Карта градостроительного зонирования территории д.Яковлево | 1:5000 |

**Раздел I. Регулирование землепользования и застройки на основе**

 **зонирования территории Троснянского сельского поселения**

 **Троснянского района Орловской области**

**Глава 1. Общие положения.**

**Статья 1. Основные понятия, используемые при осуществлении градостроительной деятельности и в настоящих Правилах.**

В настоящих правилах используется следующие понятия:

1. Градостроительная деятельность - деятельность поразвитию территорий, в томчисле городов и муниципальных образований, осуществляемая ввиде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

2. Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

4. Функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

5. Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации; (в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ)

6. Градостроительная документация сельского поселения - документы территориального планирования (генеральный план сельского поселения), документы градостроительного зонирования (настоящие правила), документы по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания) и градостроительные планы на объекты строительства;

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

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

9. Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений:

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

11. Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары, пляжи, закрытые водоемы), данные территории могут включаться в состав различных зон и не подлежат приватизации (ст. 85 ЗК РФ);

**12. Водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиливания и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**13. Прибрежная защитная полоса** – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**14. Планировка территории** - осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

**15. Документация по планировке территории** - проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков;

**16. Проект межевания** - комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

**17. Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими);

**18. Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Орловской области и нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

**19.** Красные линии - линии, которые устанавливаются посредством проектов планировок и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территории общего пользования, (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельное сооружения) трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**20. Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах) по красным линия или с отступом от красных линий и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений;

**21. Границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций** - границы территорий, предназначенных и используемых для строительства и эксплуатации наземных, подземных инженерных сооружений и коммуникаций;

**22. Линейные объекты -** линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**23. Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**24. Технические условия** - информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

**25. Градостроительный план земельного участка -** вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**26. Строительство -** создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**27. Реконструкция объектов капительного строительства (за исключением линейных объектов) -** изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**27.1 Реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

27.2 **Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

27.3 **Капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**28. 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;

**29. Заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено, застройщиком, предоставлять 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;

**30. Саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – саморегулируемые организации) –** некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

**31.** Объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

**32.  Объекты регионального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**33.  Объекты местного значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, сельского поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане сельского поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации.

34. Парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

**35. Собственники земельных участков** - физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**36. Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

**37. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

**38. Строения и сооружения вспомогательного использования** - любые постройки, за исключением основного здания (например, жилого дома на земельном участке, принадлежащем гражданину), которые, как правило, предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (сараи, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники, навесы и т.д.);

**39. Индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи.

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил, цели и задачи градостроительного зонирования.**

1. Настоящие Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, нормативно правовых актов Орловской области, вводят на территории Троснянского сельского поселения систему землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении указанной территории в границах населенного пункта 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 с целью:
* 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.
1. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:
* обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
* 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 свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития сельского поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
* обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.
1. 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, в отношении которой подготовлены правила на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
* предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
* подготовке градостроительных обоснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
* обеспечению разработки документации по проектам планировки;
* 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.
1. 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;
* с иными нормативными правовыми актами Троснянского сельского поселения Троснянского района, по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
* Положения настоящих Правил обязательны для исполнения органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

**Статья 3. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки сельского поселения.**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Троснянского сельского поселения Троснянского района и формируется для обеспечения подготовки, принятия и реализации
2. правил землепользования и застройки поселений муниципального образования Троснянского района.
3. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, настоящими Правилами, Пол**о**жением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами.

**Статья 4. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения и документации по планировке территории.**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план сельского поселения, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

1. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения, правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

**Статья 5. 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 государственной власти и местного самоуправления.

Администрация сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

* Правил и открытой продажи их копий;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в структурном подразделении органа местного самоуправления;
* предоставления публикации правил в библиотеку;
* предоставления органом местного самоуправления, 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 их массивам.

**Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.**

1. К полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся:
* подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;
* утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
* утверждение правил землепользования и застройки поселений;
* утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений.

**Глава 2. Планировка территории.**

**Статья 7. Общие положения о планировке территории.**

В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

1. Планировка территории 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 (только на основании заявлений заинтересованных лиц);
1. Решения о разработке документации по планировке территории принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:
2. проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда необходимо определить, изменить:
* чертеж или чертежи планировки территории на которых отображаются:

- линии, означающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

- границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

- положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территорий;

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории;

1. проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, необходимо определить, изменить:
* линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
* границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков на которых расположены линейные объекты;
* границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства:
* границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
* границы территорий объектов культурного наследия;
* границы зон с особыми условиями использования территории;
* границы зон действия публичных сервитутов.
1. 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;
2. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдачи ему градостроительного плана земельного участка проведение процедур, предусмотренных настоящей статьей, не требуется. Орган местного самоуправления в течении тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

**Статья 8. Подготовка документации по планировке территории.**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования РФ, схемами территориального планирования Орловской области Троснянского района, Генеральным планом сельского поселения, настоящими Правилами, с требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения, физических и юридических лиц.
3. Основанием для разработки документации по планировке территории является решение о подготовке данной документации, принимаемое органами местного самоуправления;

Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Троснянского сельского поселения Троснянского района Орловской области.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления, самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 4.1. настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

4.1.В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды, земельного участка для его комплексного освоения в целях жилого строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

1. В случае поступления в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской федерации или органы местного самоуправления заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 4.1. настоящей статьи, такие органы а течении четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязаны принять решение о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

Утверждение документации по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны, осуществляется органами управления особыми экономическими зонами.

1. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке территории определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.
2. Указанное в ч. 3 настоящей статьи решение в течение трех дней подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.
3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические и юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
4. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией.
5. Орган местного самоуправления осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения органом местного самоуправления разработанной документации по планировке. По результатам проверки орган местного самоуправления выявляет необходимость проведения публичных слушаний по документации по планировке и передаёт её Главе сельского поселения или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.
6. Глава сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом главой 3 настоящих Правил.
7. Орган местного самоуправления направляет Главе Администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.
8. Глава Администрации сельского поселения, с учётом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении данной документации и направлении в орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных замечаний, протокола и заключения. Документация по планировке территории утверждается Главой Администрации сельского поселения.
9. Утверждённая документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течении семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».
10. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:
* проектов планировки как отдельных документов.
* проектов планировки с проектами межевания и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
1. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением выдачи ему градостроительного плана земельного участка проведение процедур, предусмотренных частями настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течении тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимаемой платы.
2. Форма градостроительного плана земельного участка установлена приказом Министерства Регионального развития РФ от 10.05.2011 №207

**Статья 9. Градостроительные планы земельных участков.**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.
2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.
3. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.
4. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:
* границы земельного участка;
* границы зон действия публичных сервитутов;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
* информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
* информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
* информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
* границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
1. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 10. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированными как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.
2. Формирование земельного участка осуществляется при условии:
* подготовки документации по планировке соответствующей территории
* проекта межевания территории.
* градостроительного плана земельного участка.
* подготовки землеустроительной документации, кадастрового плана земельного участка.
* выноса границ земельного участка в натуру.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без градостроительной подготовки.

1. Формирование земельных участков производится за счет администрации Троснянского сельского поселения Троснянского района.

**Глава 3. Публичные слушания. Публичные сервитуты.**

**Статья 11. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Троснянского сельского поселения Троснянского района Орловской области.**

Публичные слушания проводятся в случаях:

* предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления сельсовета до их утверждения;
* подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
* установления (прекращения) публичных сервитутов.
1. Публичные слушания проводятся комиссией по разработке правил землепользования и застройки на основании решения Главы сельского поселения.
2. Решение Комиссии содержит:
* день, время, место проведения публичных слушаний;
* рассматриваемый вопрос – об утверждении проекта правил землепользования и застройки или внесения изменений в настоящие правила, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;
* место и срок проведения экспозиции;
* председательствующий на публичных слушаниях;
* секретарь публичных слушаний.

Решение Главы сельского поселения о проведении общественных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации, доводится до сведения населения по радио, телевидению.

1. Продолжительность публичных слушаний:
* при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута - не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
* при подготовке проектов планировки территории как отдельных зон и проектов планировки в их составе с проектами межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения - от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
* при подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.
* В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность публичных слушаний) определяет Комиссия.

1. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно, к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

1. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории как отдельных зон и проектов планировки в их составе с проектами межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки или проекта межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы, которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
2. В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки.
3. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.
4. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки территории как отдельных зон и проектов планировки в их составе с проектами межевания, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

1. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

1. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.
2. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

1. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:
* день, время, место проведения публичных слушаний;
* присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
* сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с частью 1 настоящей статьи);
* состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
* мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
* письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно части 8 настоящей статьи;
* результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
* общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

1. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:
* день, время, место составления заключения;
* сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
* указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
* перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно части 8 настоящей статьи;
* указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
* срок проведения экспозиции;
* день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
* результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
* общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно части 13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов с учетом положения части 4 настоящей статьи.

1. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута - инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

**Статья 12. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
* основные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;
* 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.
1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии, с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.
5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил.
6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 13. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:
* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* иные показатели.
1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.
2. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

1. В случаях, определённых статьёй 12 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.
2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.
3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 11 настоящих Правил.
4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе Администрации сельского поселения.
5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава Администрации сельского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте сельского поселения и в сети "Интернет"
6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

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

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

3.Застройщик подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 11 настоящих Правил.
2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации сельского поселения.
3. Глава администрации сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
4. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных

параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 16. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории сельского поселения.**

1. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.
2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:
* прохода или проезда через земельный участок;
* использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
* размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
* проведения дренажных работ на земельном участке;
* забора воды и водопоя;
* прогона домашних животных через земельный участок;
* сенокошения, выпаса домашних животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
* использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
* временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
* свободного доступа к прибрежной полосе.
1. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.
2. Сервитут может быть срочным и постоянным.
3. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* обоснование необходимости установления публичного сервитута;
* ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
* срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.
1. Орган местного самоуправления, в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройки публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз.2 части 5 настоящей статьи, Главе сельского поселения. Глава сельского поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Орган местного самоуправления имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

1. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 11 настоящих Правил.
2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе сельского поселения.
3. Глава в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:
* местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
* кадастровый план земельного участка;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
* размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.
1. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

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

1. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.
2. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения в целях, обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в орган местного самоуправления заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
* кадастровый план земельного участка;
* реквизиты постановления главы сельского поселения об установлении публичного сервитута;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении Главы о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
* кадастровый план земельного участка;
* реквизиты постановления главы об установлении публичного сервитута;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* указание на бессрочность публичного сервитута;
* решение о прекращении действия публичного сервитута.
1. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее
обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.
2. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органов местного самоуправления соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.
3. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

**Глава 4. Подготовка проектной документации. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.**

**Статья 17. Подготовка проектной документации.**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей.

2. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47-49 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 18. Выдача разрешений на строительство.**

1.Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального

строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

2. Выдача разрешений на строительство осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого в уполномоченный орган для выдачи разрешения на строительство объекта.

3. Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 19. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство.

 1. Не требуется получения разрешения на строительство и реконструкцию, на объекты не являющимися объектами капитального строительства, в следующих случаях:

1.1. Строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

1.2. Строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства:

* временные павильоны, киоски, остановочные павильоны, бытовые помещения и т.п., которые не требуют подключения к инженерно-техническим сетям водопровода, канализации, газоснабжения, теплоснабжения и расположены на земельных участках, предоставленных в аренду на территориях общего пользования, (при размещении такого объекта необходимо согласование его эскиза с органом архитектуры и градостроительства);
* временные сооружения для проведения уличных публичных мероприятий (собраний, митингов, демонстраций, шествий, пикетирования), а также торжественных (праздничных) мероприятий, согласованных с соответствующими уполномоченными органами местного самоуправления;
* объекты из облегченных конструкций (павильоны, ларьки, киоски, навесы и т.д.) без установки фундаментов и прокладки подземных коммуникаций.

1.3. Строительства объектов благоустройства:

* ограждения как самостоятельные объекты;
* площадки для игр, отдыха и занятий физкультурой;
* вспомогательные площадки дорожно-эксплуатационных служб, штрафные площадки, временные гостевые площадки для легкового автотранспорта без устройства фундаментов;
* покрытия площадок, скверов и парков, озеленение, дорожная сеть ландшафтно-рекреационных территорий (аллеи, бульвары и т.д.);
* малые архитектурные формы, расположенные на территориях общего пользования (декоративные подпорные стенки, беседки, садово-парковые скамейки, скульптурные группы и др.) без установки фундаментов и прокладки подземных коммуникаций;
* памятные знаки, доски, барельефы, на зданиях принадлежащих гражданам и юридическим лицам;

1.4. Строительства сооружений вспомогательного использования:

* специально возводимые или приспосабливаемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные сооружения (в том числе контейнерного типа и сборно-разборной конструкции), необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства;
* мобильное сборно-разборное жилье;
* парники, теплицы без установки фундаментов;
* хозяйственные постройки и сооружения (сараи, амбары, навесы, летние кухни, бани и иные надворные постройки).

1.5. Строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства.

1.6. Изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом:

* интерьеры помещений в зданиях любого назначения;
* здания и сооружения, в которых выполняются работы по текущему ремонту.

1.7. Капитального ремонта объектов капитального строительства;

1.8. Иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, получение разрешения на строительство не требуется.

2. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

Обязаны соблюдать:

* требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе, определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, требования технических регламентов, в том числе противопожарные требования, требования обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей.

Несут административную ответственность за несоблюдение указанных в части 2 пункта 2 настоящей статьи требований.

3.К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

Статья 20. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

* 1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство объекта.
	2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного, объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитально ремонта линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

3. Порядок выдачи разрешение на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 21. Застройщик**

1. 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.
2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.
3. Застройщики имеют право:
* осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
* утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
* в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед администрацией сельского поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
* обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;
* осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.
1. Застройщики обязаны:
* соблюдать требования градостроительных регламентов;
* использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
* безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;
* исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

**Статья 22. Строительный контроль.**

1. 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.
2. 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.

1. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.
2. Порядок проведения строительного контроля определен статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 23. Государственный строительный надзор.**

1. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

1. Предметом государственного строительного надзора является:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

1. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты
2. капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.
3. Порядок проведения государственного строительного надзора определен статьей 54 Градостроительного кодекса РФ.

**Глава 5. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты.**

**Статья 24. Порядок установления территориальных зон.**

1. В соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:
* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
* функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения и схемой территориального планирования территории муниципального района;
* видов территориальных зон;
* сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
* планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территорий;
* предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках.
1. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
* границам муниципальных образований;
* естественным границам природных объектов;
* иным обоснованным границам.
1. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

**Статья 25. Порядок применения градостроительных регламентов.**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
* в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов и других подобных территорий);
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.
1. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Орловской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
3. Реконструкция указанных в части 5 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.
4. В случае, если использование указанных в части 5 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.
5. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:
* виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
1. Структурно правила землепользования и застройки муниципальных образований включают в себя:
* порядок их применения и внесения изменений в правила;
* карту градостроительного зонирования;
* градостроительные регламенты.

Статья 26. Карта градостроительного зонирования территории.

В ходе градостроительного зонирования в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, устанавливаются следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов. Органы местного самоуправления муниципальных образований могут вводить и иные виды территориальных зон.

Зоны на указанных картах перекрывают всю территорию сельского поселения. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

 На карте градостроительного зонирования показаны объекты и указаны размеры санитарно-защитных и охранных зон вокруг них, в соответствии с санитарной классификацией.

**Статья 27. Градостроительный регламент. Жилые зоны.**

**ЖЗ-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из жилых домов усадебного типа, с низкой плотностью застройки, с минимальным разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям.
* детские дошкольные учреждения.
* пункты оказания первой медицинской помощи.
* амбулаторно – поликлинические учреждения.
* школы общеобразовательные.
* клубы многоцелевого назначения, спортзалы.
* Объекты инженерной инфраструктуры ТП, ГРП, ШРП, ШР, НС, АТС, др.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* отдельно стоящие гаражи или встроенные в жилые дома гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля, открытые автостоянки.
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани).
* сады, огороды, палисадники, оранжереи.
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.
* надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики.
* детские площадки, площадки для игр и занятия спортом.
* хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы.
* площадки для сбора мусора.

**Условные виды разрешенного использования:**

* магазины общей площадью до 300кв.м.
* торговые павильоны.
* предприятия общественного питания, кафе, закусочные.
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.
* оборудование пожарной охраны.
* культовые объекты.
* аптеки.

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

Параметры застройки для жилых домов:

* минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 600м2 - 1500м2
* этажность – до 2 – х этажей, с возможным строительством мансардного этажа до конька скатной кровли не более 14м.
* высота ограждения земельных участков не более – 1,8 м.
* высота ограждения палисадника не более – 1,7м.
* максимальный процент застройки участка – 40% от площади земельного участка.
* коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.)-не менее 55% от площади земельного участка.
* минимальный отступ строений от передней границы участка– 5м.
* минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения объекта-1,5м.

Параметры застройки для общественных зданий:

* Минимальная площадь участка – 600кв.м.
* Коэффициент застройки территории – 40%
* Максимальная высота – 14м.
* Максимальная этажность – 3эт.
* Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны- 5м.) в целях определения мест допустимого размещения объекта-1,5м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

* Минимальная площадь земельного участка-600 кв.м.
* Максимальная высота объектов – 40м.
* Коэффициент застройки – 80%.
* Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5м.

**ЖЗ-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

**Зона застройки малоэтажными жилыми домами** выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью 2-5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

* многоквартирные жилые дома (2-5 этажей), в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения.
* блокированные жилые дома (2-5 этажа).
* детские сады и иные объекты дошкольного воспитания.
* школы начальные и средние.
* пункты оказания первой медицинской помощи.
* объекты инженерной инфраструктуры ТП, ГРП,ШРП, ШР, НС, АТС, др.
* аптеки, амбулаторно - поликлинические учреждения.
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 200 кв.м.
* отделения, участковые пункты милиции.
* клубы.
* объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
* пожарные депо, пожарные части.
* отделения связи.
* офисы

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* площадки для сбора мусора.
* детские площадки, площадки для отдыха, спортплощадки.
* открытые автостоянки для временного хранения легкового автотранспорта.
* гаражи для индивидуального автотранспорта подземные или полуподземные.
* киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

**Условно разрешенные виды использования:**

* ветлечебницы без постоянного содержания животных.
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
* гаражи боксового типа и гаражи для инвалидов.
* рестораны кафе бары на отдельном земельном участке.
* стоматологические кабинеты.
* культовые объекты.
* общежития.
* банки, отделения банков.
* Объекты автосервиса.

**Предельные параметры земельных участков и объектов строительства.**

Для блокированных жилых домов:

* Минимальная площадь участка-600кв.м.
* Коэффициент застройки - не более 70% от площади земельного участка.
* Коэффициент озеленения – не менее 10% от площади земельного участка.
* Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, хранения транспортных средств – не менее 20% от площади земельного участка.
* минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта-1м.
* этажность – не менее двух и не выше трех этажей.
* Максимальная высота-16м.

Для многоквартирных жилых домов 2-5этажей:

* Минимальная площадь участка-1000кв.м.
* Коэффициент застройки - не более 50% от площади земельного участка.
* Коэффициент озеленения – не менее 15% от площади земельного участка.
* Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, хранения транспортных средств, детских и хозяйственных площадок – не менее 35% от площади земельного участка.
* минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта-1м.
* этажность – не менее двух и не более пяти этажей.
* Максимальная высота-23,5м.

Параметры застройки для вспомогательных видов:

* Максимальная этажность – 2 этажа.
* Максимальная высота – 12м.

Параметры застройки для нежилых зданий:

* Минимальная площадь участка - 400 кв. м.
* Коэффициент застройки территории - 70%.
* Максимальная этажность - 3 этажа.
* Максимальная высота - 15м.
* Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

* Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
* Максимальная высота объектов - 40 м.
* Этажность - 1 этаж.
* Коэффициент застройки - 80%.
* Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

**Статья 28. Градостроительный регламент. Общественно-деловая зона.**

# ОДЗ-1. Зона общественно-деловой и коммерческой застройки

Общественно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих, учебных, медицинских, спортивных и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

**Основные виды разрешенного использования:**

* Административные здания, офисы, конторы различных организаций.
* Пункты охраны общественного порядка, отделения милиции.
* Банки, сберкассы.
* Гостиницы.
* Магазины торговой площадью до 150 кв.м.
* Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения.
* Спортивные физкультурно-оздоровительные объекты.
* Предприятия общественного питания.
* Отделения связи.
* Пожарные части, пожарные депо.
* Дома культуры.
* ФАП
* Аптеки, аптечные пункты, оптики.
* Объекты инженерной инфраструктуры ТП, ГРП, ШРП, ШР,НС, АТС, др.
* Культовые объекты

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* парковки перед объектами административных, деловых и обслуживаю-

 щих видов использования.

* Гаражи встроенные в объекты основного вида использования.

Условно-разрешенные виды использования:

* Гаражи боксового типа.
* Объекты автосервиса

**Параметры застройки:**

* Коэффициент застройки территории - не более 50% от площади земельного участка.
* Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.
* Площадь территорий. Предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 35% от площади земельного участка.
* Минимальная площадь участка – 600кв.м.
* Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 1,5м.
* Максимальная этажность – 3этажа.
* Максимальная высота – 18м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

* Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
* Максимальная высота объектов - 40 м.
* Этажность - 1 этаж.
* Коэффициент застройки - 60%.
* Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 1,5 м.

###### ОДЗ-2. Зона объектов социальной и коммунально-бытовой застройки

* объекты бытового обслуживания: парикмахерские, ателье пошивочные, фотоателье, химчистки.
* отделения связи.
* объекты жилищно-коммунального хозяйства.
* гостиницы.
* объекты общественного питания.
* Юридические консультации, нотариальные конторы.
* Пожарные части, пожарные депо.
* Пункты оказания первой помощи.
* Аптеки, аптечные пункты, оптики.
* Магазины, торговые комплексы, торгово-выставочные комплексы.
* Административные здания.
* Многофункциональные развлекательные комплексы
* киоски, временные торговые павильоны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* парковки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования.
* объекты благоустройства, малые архитектурные формы.
* Объекты инженерной инфраструктуры ТП, ГРП, ШРП, ШР, НС, АТС, др

**Условно-разрешенные виды использования:**

* предприятия автосервиса.

**Параметры застройки:**

* Коэффициент застройки территории - не более 50% от площади земельного участка.
* Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.
* Площадь территорий. Предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 35% от площади земельного участка.
* Минимальная площадь участка – 400 кв.м.
* Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1м.
* Максимальная этажность – 3 этажа.
* Максимальная высота – 18 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

* Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
* Максимальная высота объектов - 40 м.
* Этажность - 1 этаж.
* Коэффициент застройки - 80%.
* Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

# ОДЗ-6. Зона объектов культуры и искусства

1. Зона предназначена для размещения объектов культуры и искусства, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

**Основные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | для размещения инженерно-технических сооружений, предназначенных для обеспечения работы общественного транспорта |
| 2 | для размещения объектов, обеспечивающих безопасность, в т.ч. противопожарную |
| 3 | для размещения хозяйственных площадок, в т.ч. для мусоросборников |
| 4 | для размещения строений, сооружений подсобного и обслуживающего назначения |
| 5 | для размещения коммунальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций услугами водоснабжения |
| 6 | для размещения водозаборных сооружений |
| 7 | для размещения артезианских скважин |
| 8 | для размещения водонапорных башен |
| 9 | для размещения водопроводных насосных станций |
| 10 | для размещения коммунальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций услугами теплоснабжения |
| 11 | для размещения котельных |
| 12 | для размещения тепловых пунктов |
| 13 | для размещения коммунальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций услугами электроснабжения |
| 14 | для размещения трансформаторных подстанций |
| 15 | для размещения наземных сооружений линий электропередачи |
| 16 | для размещения опор воздушных линий электропередачи |
| 17 | для размещения коммунальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций услугами газоснабжения |
| 18 | для размещения газорегуляторных пунктов |
| 19 | для размещения коммунальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций услугами связи |
| 20 | для размещения телефонных станций |
| 21 | для размещения станций и антенн сотовой связи |
| 22 | для размещения коммунальных инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций услугами канализации |
| 23 | для размещения локальных очистных сооружений |
| 24 | для размещения канализационных насосных станций |
| 25 | для размещения отделений почты и телеграфа |
| 26 | для размещения пунктов здравоохранения |
| 27 | для размещения Дворцов и Домов детского и юношеского творчества |
| 28 | для размещения детских музыкальных, художественных и хореографических школ |
| 29 | для размещения детских школ искусств |
| 30 | для размещения планетариев |
| 31 | для размещения строений, сооружений вспомогательного назначения, входящих в состав учебных комплексов |
| 32 | для размещения Дворцов и Домов культуры |
| 33 | для размещения выставочных залов |
| 34 | для размещения художественных галерей |
| 35 | для размещения музеев |
| 36 | для размещения библиотек |
| 37 | для размещения кинотеатров и кинозалов |
| 38 | для размещения театрально-зрелищных предприятий |
| 39 | для размещения концертных организаций |
| 40 | для размещения концертных залов |
| 41 | для размещения концертных площадок |
| 42 | для размещения филармоний |
| 43 | для размещения цирков |
| 44 | для размещения театров |
| 45 | для размещения администраций предприятий, организаций и учреждений |
| 46 | для размещения автомобильных дорог |
| 47 | для размещения инженерно-технических сооружений, предназначенных для осуществления дорожной деятельности |
| 48 | для размещения скверов, бульваров |
| 49 | для размещения прудов |
| 50 | для размещения обводненных карьеров |
| 51 | для размещения пешеходных дорожек, мостиков, подпорных стенок, парапетов, заборов, технических ограждений |
| 52 | для размещения сооружений уличного освещения, уличной мебели, мусоросборников |
| 53 | для размещения остановок общественного транспорта (в т.ч. с торговым павильоном или киоском) |
| 54 | для размещения ларьков, киосков, прилавков и других временных сооружений торговли |
| 55 | для размещения информационных и рекламных стендов, щитов |
| 56 | для размещения декоративных сооружений (фонтаны, бассейны, светильники, цветники, вазоны, перголы, трельяжи и т.п.) |
| 57 | для размещения малых архитектурных форм (ротонды, павильоны, беседки, арки, колоннады и т.п.) |
| 58 | для размещения произведений монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы и т.п.) |
| 59 | для размещения памятников |
| 60 | для размещения архитектурных ансамблей |
| 61 | для размещения произведений монументального искусства |
| 62 | для размещения объектов науки и техники, являющихся объектами культурного наследия |
| 63 | для размещения произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары и т.д.) |
| 64 | для размещения постов охраны общественного порядка |
| 65 | для размещения объектов гражданской обороны |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| 66 | для размещения благоустроенных площадок для отдыха, детских площадок |
| 67 | для размещения общественных туалетов |
| 68 | для размещения врачебных кабинетов |
| 69 | для размещения магазинов с общей торговой площадью менее 150 кв.м |
| 70 | для размещения кафе |
| 71 | для размещения стоянок легкового автотранспорта |
| 72 | для размещения гаражей для легкового автотранспорта |
| 73 | для размещения зеленых насаждений |
| 74 | для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции |

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

1) предельные размеры земельного участка устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;

3) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается; все здания, строения, сооружения высотой более 35 м являются условно разрешенными;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 11 части II настоящих Правил;

7) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается;

8) максимальный класс опасности объектов, размещаемых на территории земельного участка, - IV класс опасности в соответствии со статьей 13 части II настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения легкового автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 14 части II настоящих Правил;

10) минимальная площадь озелененной территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 15 части II настоящих Правил;

11) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 16 части II настоящих Правил.

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными в настоящих Правилах, а также указанными ограничениями. При этом в случае действия нескольких ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования поглощают более мягкие.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

1) предельные размеры земельного участка устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии со статьей 7 части II настоящих Правил;

3) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается; все здания, строения, сооружения высотой более 35 м являются условно разрешенными;

6) максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 11 части II настоящих Правил;

7) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается;

8) максимальный класс опасности объектов, размещаемых на территории земельного участка, - IV класс опасности в соответствии со статьей 13 части II настоящих Правил;

9) минимальное количество машино-мест для хранения легкового автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 14 части II настоящих Правил;

10) минимальная площадь озелененной территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 15 части II настоящих Правил;

11) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 16 части II настоящих Правил.

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории этого земельного участка определяется требованиями, установленными в настоящих Правилах, а также указанными ограничениями. При этом в случае действия нескольких ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования поглощают более мягкие.

**Статья 29. Градостроительный регламент. Производственная зона**

Производственная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I, II, IV, V класса, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

# ПР-1 Производственная зона

**Основные виды разрешенного использования:**

* промышленные предприятия;
* коммунально-складские предприятия I - V класса вредности;
* объекты складского назначения различного профиля;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* производственно-лабораторные корпуса;
* здания проектных, научно-исследовательских, конструкторских и изыскательских организаций;
* административные здания;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* гаражи боксового типа;
* объекты автосервиса;
* базы жилищно-эксплуатационных служб;
* отделения связи;
* отделения, участковые пункты милиции;
* пожарные части, пожарные депо;
* объекты инженерной инфраструктуры (ТП, ГРП, ШРП, ШР, НС, АТС и т.д.);
* пункты оказания первой медицинской помощи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;
* скверы, бульвары (озеленение санитарно-защитных зон предприятий);
* спортплощадки;
* предприятия общественного питания;
* объекты ГО и ЧС;
* объекты коммунально-бытового обслуживания;

**Условно разрешенные виды использования:**

* автозаправочные станции

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории - 75% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м.

5. Максимальная этажность - 3 этажей.

6. Максимальная высота - 40 м.

7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 1,5 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.

2. Максимальная высота объектов - 40 м.

3. Этажность - 1 этаж.

4. Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

**ПР – 2. Коммунальная зона**

* коммунально-складские объекты III - V классов вредности;
* автотранспортные предприятия;
* объекты железнодорожного транспорта;
* автобусные парки;
* гаражи боксового типа;
* объекты автосервиса;
* производственные базы и объекты складского назначения;
* офисы;
* здания проектных, научно-исследовательских, конструкторских и изыскательских организаций;
* ветеринарные лечебницы с содержанием животных, питомники, приюты для животных;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* отделения, участковые пункты милиции;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* аптечные пункты;
* пожарные части, пожарные депо;
* отделения связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* скверы (озеленение санитарно-защитных зон предприятий),
* открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;
* объекты коммунально-бытового обслуживания;
* объекты ГО и ЧС;
* питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон.
* объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

**Условно разрешенные виды использования:**

* автозаправочные станции;
* общежития;
* магазины;
* отделения банков.
* предприятия общественного питания;

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории - 75% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 15% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.

5. Максимальная этажность - 3 этажей.

6. Максимальная высота - 40 м.

7. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.

2. Максимальная высота объектов - 40 м.

3. Этажность - 1 этаж.

4. Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

##### Статья 30. Градостроительные регламенты.

#####  Зона сельскохозяйственного использования.

 В соответствии с частью 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ Градостроительные Регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления, в соответствии с федеральными законами.

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов

**Основные виды разрешенного использования:**

* Поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
* Луга, пастбища;
* Огороды
* Личные подсобные хозяйства;
* Теплицы
* Коллективные сараи для содержания скота и птицы

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Подъезды, проезды, разворотные площадки;
* Временные стоянки автотранспорта;
* Хозяйственные постройки;
* Туалеты;
* Площадки для сбора мусора;
* Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения;
* Защитные лесополосы

**Параметры застройки:**

Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны – определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка.

# СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства и животноводства.

**Основные виды разрешенного использования:**

* животноводческие фермы
* животноводческие комплексы
* птицефабрики
* зерновые склады
* теплицы
* парники
* оранжереи
* гаражи и парк по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей сельскохозяйственной техники
* склады горюче-смазочных материалов
* зерносушильный комплекс с зерновыми складами, предприятия IV класса опасности (ангары, зерносушильные установки, пневмосортировальная машина, зерновые нории, зерноочистительные агрегаты, элеваторы.

**Вспомогательные виды использования недвижимости**

* объекты инженерной инфраструктуры (ТП, ГРП, ШРП, ШР,АТС и т. д.)
* хозяйственные корпуса,
* парковки,
* водозаборы,
* резервуары для хранения воды.
* объекты пожарной охраны;
* санитарно-защитное озеленение;

**Условно - разрешенные виды использования недвижимости**

* вспомогательные сооружения для нужд с/ производства

 Теплицы и парники следует располагать, как правило, на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

 При планировке земельных участков теплиц и парников необходимо соблюдать следующие требования:

- основные сооружения должны группироваться по их функциональному назначению (теплицы, парники, площадки с обогреваемым грунтом); при этом должна предусматриваться система проездов и проходов,

- обеспечивающая необходимые условия для механизации трудоемких процессов;

- при отсутствии естественной защиты теплиц и парников от зимних ветров следует предусматривать устройство снего- и ветрозащитных полос.

**Параметры застройки:**

**коэффициент застройки** территории – 50-60% от площади земельного участка.

**коэффициент озеленения** территории – не менее 10 % от площади земельного участка.

**площадь территорий,** предназначенных для хранения транспортных средств- не менее 10% от площади земельного участка.

 При размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений расстояния между ними следует назначать минимально-допустимые исходя из санитарных, ветеринарных и противопожарных требований и норм технологического проектирования. Плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий должна быть не менее указанной в СНиП II-97-76.

Статья 31. Градостроительные регламенты. Зона рекреационного назначения.

**Р. Зона рекреационного назначения.**

Зона рекреационного назначения выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды на земельных участках озеленения и благоустройства в целях проведения досуга населения.

**Основные виды разрешенного использования:**

* парки;
* набережные;
* игровые площадки;
* спортплощадки;
* танцплощадки, дискотеки;
* мемориальные комплексы, памятники, скульптуры;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* участковые пункты милиции;
* объекты пожарной охраны;
* объекты инженерной инфраструктуры (ТП, ГРП, ШРП, ШР, НС, АТС и т.д.);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* хозяйственные объекты;
* автостоянки перед объектами основных видов разрешенного использования.

**Условно разрешенные виды использования:**

* предприятия общественного питания;
* музеи, выставочные залы, галереи.

**Параметры застройки:**

1. Минимальная площадь земельного участка - 150 кв. м.

2. Максимальная этажность - 2 этажа.

3. Коэффициент застройки - 40%.

4. Максимальная высота - 15 м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.

2. Максимальная высота объектов - 40 м.

3. Этажность - 1 этаж.

4. Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

**Статья 32. Градостроительные регламенты. Зона специального назначения.**

**СН-1. Зона ритуального назначения.**

Зона специального назначения выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ, мемориальных парков.

**Основные виды разрешенного использования:**

* действующие кладбища.
* кладбища, закрытые на период консервации.
* культовые объекты.
* киоски, временные торговые павильоны.
* объекты инженерной инфраструктуры.
* хозяйственные постройки.
* административные здания

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* резервуары для хранения воды.
* объекты пожарной охраны.
* общественные туалеты.
* парковки.

**Параметры застройки:**

1. Минимальная площадь земельного участка - 1500 кв. м..

2. Максимальное количество этажей - 1 этаж.

3. Максимальная высота - 10 м.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м;

5. Коэффициент застройки - 70%.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.

2. Максимальная высота объектов - 40 м.

3. Количество этажей - 1 этаж.

4. Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

**СН-2. Зона складирования и захоронения отходов**

**Основные виды разрешенного использования:**

* площадки для твердых бытовых отходов.
* предприятия по переработке бытовых отходов.
* скотомогильники с захоронениями в ямах.
* Объекты инженерной инфраструктуры

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* Санитарно-защитное озеленение.
* Временные парковки.

**Параметры застройки:**

1. Минимальная площадь земельного участка - 3000 кв. м.,

2. Максимальная этажность - 1 этаж.

3. Максимальная высота - 10 м.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м;

5. Коэффициент застройки – 60%

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.

2. Максимальная высота объектов - 40 м.

3. Этажность - 1 этаж.

4. Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

**Статья 33. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах территориальных зон, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 27 - 33 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам с особыми условиями использования.

2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

 3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания, спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой

продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

 8. В границах водоохранных зон запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- использование навозных стоков для удобрения почв;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

- проведение рубок главного пользования;

- осуществление без согласования с уполномоченными органами строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных работ;

- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн.

 9. В границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения запрещается:

 по первому поясу - посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно- бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Здания, находящиеся на территории первого пояса, должны быть канализованы. При отсутствии канализации уборные должны быть оборудованы водонепроницаемыми приемниками и располагаться в местах, исключающих загрязнения первого пояса при вывозе нечистот;

 по второму и третьему поясу – закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых бытовых отходов и разработки недр земли;

 - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

 - размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

 5. Водоохранные зоны выделяются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

6. В границах водоохранных зон запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- использование навозных стоков для удобрения почв;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

- проведение рубок главного пользования;

- осуществление без согласования с уполномоченными органами строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;

- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

- распашка земель;

- применение удобрений;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя).

Указанные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

**Глава 6. Заключительные положения**

**Статья 34. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки.**

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Орловской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

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

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации сельского поселения.

3. Глава администрации сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава администрации сельского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в администрацию сельского поселения.

4. Основаниями для рассмотрения главой администрации сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава администрации сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Указанное сообщение также может быть распространено по радио и телевидению.

6. Администрация сельского поселения осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения, схемам территориального планирования Орловской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

7. По результатам указанной проверки администрация сельского поселения направляет проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки главе сельского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 6 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

8. Глава сельского поселения при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по данному проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

На основании принятого главой сельского поселения решения о проведении публичных слушаний обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

9. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном нормативным правовым актом органом местного самоуправления.

10. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава администрации сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в орган местного самоуправления или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается органом местного самоуправления.

13. Орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила землепользования и застройки или направить проект изменений главе администрации сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

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

15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Орловской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Орловской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила землепользования и застройки.

17. Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Орловской области.

**Статья 35. Вступление в силу настоящих Правил.**

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.