

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1 «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области»	
Введение	7
Глава 1. Общие положения	
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	7
Статья 2. Сфера применения настоящих Правил	12
Статья 3. Содержание настоящих Правил	12
Статья 4. Цели и задачи Правил землепользования и застройки	13
Статья 5. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области и документацией по планировке территории	14
Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	14
Статья 7. Застройщики	15
Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки	15
Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области	16
Глава 2. Планировка территории	
Статья 10. Общие положения о планировке территории	16
Статья 11. Подготовка документации по планировке территории	18
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков	20
Статья 13. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства	21
Глава 3. Публичные слушания	
Статья 14. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области	21
Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	24
Статья 16. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	25
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	26
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	27
Статья 19. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области	27
Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	30
Глава 4. Подготовка проектной документации. Разрешение на строительство.	
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	
Статья 21. Подготовка проектной документации	32
Статья 22. Выдача разрешения на строительство	35
Статья 23. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство	35
Статья 24. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	37
Статья 25. Вынос границ земельного участка в натуру. Разбивка осей здания	37

Статья 26. Строительный контроль.....	37
Статья 27. Государственный строительный надзор.....	38
Глава 5. Регулирование землепользования на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области	
Статья 28. Основы землепользования в Мальцевском сельском поселении Гагаринского района Смоленской области.....	38
Статья 29. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства	39
Статья 30. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	40
Статья 31. Порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации поселения	40
Статья 32. Порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц	41
Статья 33. Резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд	42
Статья 34. Градостроительная ценность территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области.....	43
Статья 35. Платежи за землю.....	44
Статья 36. Муниципальный земельный контроль	44

Раздел 11 «Картографические документы и градостроительные регламенты»

Глава 6. Карта градостроительного зонирования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области. Градостроительные регламенты и их применение

Статья 37. Порядок установления территориальных зон	47
Статья 38. Карта градостроительного зонирования	47
Статья 39. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	57
Статья 40. Основные принципы организации застройки на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области	58
Статья 41. Особенности застройки и землепользования на территории зон индивидуального жилищного строительства	59
Статья 42. Особенности застройки и землепользования на территории общественно-деловых зон	60
Статья 43. Особенности застройки и землепользования на территории производственных зон	60
Статья 44. Особенности застройки и землепользования на территории зон сельскохозяйственного использования	62
Статья 45. Особенности застройки и землепользования на территории рекреационных зон.....	62
Статья 46. Особенности застройки и землепользования на территории зон специального назначения.....	62
Статья 47. Требования к благоустройству территории и дизайну среды сельского поселения.....	63
Статья 48. Требования к озеленению территории	64
Статья 49. Требования к инженерной подготовке и инженерной защите.....	64
Статья 50. Порядок применения градостроительных регламентов	65
Статья 51. Градостроительные регламенты	66
Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области	
Статья 52. Виды зон градостроительных ограничений.....	80

Статья 53. Зоны с особыми условиями использования территории сельского поселения	81
Статья 54. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	81
Статья 55. Зоны особо охраняемых территорий	84
Статья 56. Охранные зоны инженерно-транспортных коммуникаций	85
Статья 57. Зона месторождений полезных ископаемых	86
Статья 58. Зона действия опасных природных или техногенных процессов	87
Статья 59. Зона действия публичных сервитутов	87
Глава 8. Заключительные положения	
Статья 60. Ответственность за нарушение настоящих правил	87
Статья 61. Вступление в силу настоящих Правил	87

РАЗДЕЛ 1

«Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области»

Введение

Правила землепользования и застройки территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области (далее – Правила) являются нормативно - правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Смоленской области, Гагаринского района и Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

Порядок осуществления на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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;

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

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;

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;

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;

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

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

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

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, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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;

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;

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;

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

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

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

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 (сарай, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники, навесы и т.д.);

Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок;

Высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

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

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений;

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

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);

Реконструкция объектов капитального 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;

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;

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;

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

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;

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;

Технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

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

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

Межевание - комплекс градостроительных 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;

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;

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

Недвижимость - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

Изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых,

реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости;

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;

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

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа - документы, устанавливающие перечни мероприятий по строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, которые предусмотрены соответственно схемами и программами развития единой национальной (общероссийской) электрической сети на долгосрочный период, генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики, федеральной программой газификации, соответствующими межрегиональными, региональными программами газификации, схемами теплоснабжения, схемами водоснабжения и водоотведения, программами в области обращения с отходами.

Система коммунальной инфраструктуры - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов;

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливается законом или нормативно-правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

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

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервитутами;

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;

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

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

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Статья 2. Сфера применения настоящих Правил

1. Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;
- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- разработка и согласование проектной документации на объект капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

Статья 3. Содержание настоящих Правил

Настоящие правила включают в себя два раздела:

1. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области.

2. Картографические документы и градостроительные регламенты.

Раздел I настоящих Правил – «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области» представлен в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории;
- права и обязанности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению недвижимости;
- порядок осуществления контроля за использованием и строительными изменениями недвижимости;
- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений.

Раздел II настоящих Правил – «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости.

Статья 4. Цели и задачи Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Мальцевском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах Мальцевского сельского поселения 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 строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. 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 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 муниципального образования, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории Мальцевского 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 физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- согласованию проектной документации;

- 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.

Статья 5. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области и документацией по планировке территории

1. Правила разработаны на основе Генерального плана Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области соответствующие изменения должны быть внесены в Правила.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, Правил и не должна им противоречить.

Статья 6. 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.

Администрация Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области (далее Администрация сельского поселения) обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1. публикации Правил и открытой продажи их копий;

2. предоставления Правил в библиотеку Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области;

3. создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации поселения;

4. предоставления структурным подразделениям администрации поселения, 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.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности.

Нормативные и индивидуальные правовые акты муниципального образования в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 7. Застройщики

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, пожизненного 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 нормами действующего законодательства обращаться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. 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 8. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся:

- утверждение правил землепользования и застройки поселений;
- внесение изменений в Правила землепользования и застройки Мальцевского сельского поселения;
- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования 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;
- разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений.

2. К полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования межселенных территорий;
- утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий;
- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципальных районов 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 соответствующих межселенных территориях;
- ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляемой на территориях муниципальных районов.

Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе муниципального образования Мальцевского сельского поселения (далее – Глава муниципального образования).

Комиссия формируется в целях обеспечения реализации настоящих правил.

2. Состав комиссии и положение о комиссии утверждается Постановлением Главы муниципального образования.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии и иными муниципальными правовыми актами.

Глава 2. Планировка территории

Статья 10. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

2. Решения о разработке документации по планировке территории принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

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

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

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

- границы зон планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

- границы зон с особыми условиями использования территории.

3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4) градостроительные планы земельных участков как отдельных документов подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

3. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

- линии градостроительного регулирования, в том числе:

- красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного

назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

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

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

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

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

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

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

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

Статья 11. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании схемы территориального планирования РФ, схемы территориального планирования Смоленской области, схемы территориального планирования Гагаринского района Смоленской области, Генерального плана Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, настоящих Правил и в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учётом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории культуры) народов РФ, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется 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 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса.

3. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения может осуществляться физическими и юридическими лицами за счет их средств.

4. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса.

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается по инициативе Администрации сельского поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса.

6. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

7. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке территории определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

8. Указанное в ч. 5 настоящей статьи решение в течение трех дней подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Мальцевского сельского поселения (при наличии официального сайта сельского поселения) в сети «Интернет».

9. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические и юридические лица вправе представить в администрацию Мальцевского

сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

10. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией.

11. Администрация сельского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения разработанной документации по планировке территории. По результатам проверки Администрация сельского поселения выявляет необходимость проведения публичных слушаний по документации по планировке территории и передаёт ее Главе муниципального образования или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении ее на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

12. Глава муниципального образования принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом главой 3 настоящих Правил.

13. Администрация сельского поселения направляет Главе муниципального образования 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.

14. Глава муниципального образования, 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 на доработку с учётом указанных замечаний, протокола и заключения. Документация по планировке территории утверждается Главой муниципального образования.

15. Утвержденная документация по планировке территории в течение семи дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте сельского поселения (при наличии официального сайта сельского поселения) в сети «Интернет».

16. Положения, установленные частями 5-15 настоящей статьи, применяются при подготовке:

-проектов планировки как отдельных документов;

-проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

-проектов межевания (за исключением процедуры публичных слушаний).

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Администрацией сельского поселения и утверждается Главой муниципального образования. Проведение процедуры, публичных слушаний, предусмотрены частями 5-15 настоящей статьи, не требуются, в случае если физические или юридические лица, обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче им градостроительного плана земельного участка.

17. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости в соответствии с настоящими Правилами.

В случае если застройщик обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

18. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Смоленской области, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. 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 (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

Статья 13. 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.

Формирование земельных участков производится за счет Администрации сельского поселения.

Глава 3. Публичные слушания

Статья 14. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

- подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки документации по планировке территории по инициативе администрации Мальцевского сельского поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц по подготовке документации по планировке территорий;
- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения Главы муниципального образования.

3. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и/или телевидению;

- объявления на официальном сайте Администрации сельского поселения (при его наличии);
- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса (о внесении 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 территории и проект межевания территории, подготовленный в составе проекта планировки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;
- дата, время и место проведения публичного слушания;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

4. 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 и проектов межевания территории в составе проектов планировки 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 проекта изменений в правила землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту изменений в правила землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, при установлении (прекращении) публичного сервитута - 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.

5. 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.

6. 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 или проекту 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.

7. 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.

8. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки территории и проекта межевания территории в составе проекта планировки территории, 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.

9. 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.

10. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

11. 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.

12. 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 7 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.

13. 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 7 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 3 настоящей статьи и размещается на сайте.

14. 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 физическое или юридическое лицо, заинтересованное в представлении такого разрешения.

Статья 15. 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.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил.

7. 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.

8. В пределах одного земельного участка допускается при соблюдении установленных градостроительных регламентов размещение двух и более основных видов разрешенного использования. При этом действие вышеуказанной нормы не распространяется на земельные участки, расположенные в территориальных зонах индивидуальной усадебной жилой застройки, а также расположенные в иных территориальных зонах и предназначенные для благоустройства или размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства.

Статья 16. 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.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

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

Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых статьёй 15 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.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 14 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 муниципального образования.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования 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 размещается на официальном сайте Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области (при наличии официального сайта сельского поселения) 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 18. 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.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 14 настоящих Правил.

5. 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 муниципального образования. Глава муниципального образования 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.

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

Статья 19. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области

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 водопооя;
- прогона домашних животных через земельный участок;

- сенокосения, 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.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

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

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в Комиссию 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.

6. Комиссия в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз. 2 части 5 настоящей статьи, Главе муниципального образования. Глава муниципального образования, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Комиссия 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.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 14 настоящих Правил.

8. 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, Совету депутатов Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области (далее Совет депутатов сельского поселения).

9. Совет депутатов сельского поселения в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает решение об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В случае принятия решения об установлении (прекращении) публичного сервитута издается соответствующее постановление. В постановлении об установлении (прекращении) 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.

10. 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.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением Совета депутатов сельского поселения согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

12. 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 комиссию заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка;
- реквизиты постановления Совета депутатов 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 Совета депутатов сельского поселения 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.

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

14. 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.

15. 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.

Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила 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 Смоленской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Гагаринского района Смоленской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области;

5) 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 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 муниципального образования.

3. Глава муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта

изменений в Правила 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 муниципального образования определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в Администрацию сельского поселения.

4. Основаниями для рассмотрения Главой муниципального образования вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, возникшее в результате внесения в Генеральный план Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области изменений;

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

5. Глава муниципального образования 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 решения о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, схеме территориального планирования Гагаринского района Смоленской области, схеме территориального планирования Смоленской области.

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

8. Глава муниципального образования при получении проекта изменений в Правила 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 муниципального образования 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 Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области.

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 муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

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

12. Проект изменений в Правила рассматривается Советом депутатов сельского поселения.

13. Совет депутатов сельского поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в

Правила и или направить проект изменений Главе муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Изменения в Правила 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 Смоленской области и органы местного самоуправления Гагаринского района Смоленской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схеме территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Смоленской области, схеме территориального планирования Гагаринского района Смоленской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила.

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

Статья 21. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

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

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством. Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

- градостроительный план земельного участка, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

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

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

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий. Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством. Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу уполномоченного органа местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

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

определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

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

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

- пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- архитектурные решения;
- конструктивные и объемно-планировочные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- проект организации строительства объектов капитального строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;
- перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
- иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии:

- с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- с техническими регламентами (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- с результатами инженерных изысканий;
- с техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

Статья 22. 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. Разрешение на строительство выдает Администрация сельского поселения, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Смоленской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения, регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Смоленской области или Администрацией сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы с учетом положений ч. 20 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 23. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

Разрешения на строительство и реконструкцию не требуется в следующих случаях:

1. Строительство 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;

2. Строительство, 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.

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.

4. Строительства сооружений вспомогательного использования:

- специально возводимые или приспособляемые 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 (сарай, амбары, навесы, летние кухни, бани и иные надворные постройки).

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

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.

7. Капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

9. 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.

10. 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 24. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой 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.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает администрация Мальцевского сельского поселения выдавшая разрешение на строительство.

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

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

5. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 25. Вынос границ земельного участка в натуру. Разбивка осей зданий

1. Орган архитектуры и градостроительства администрации района после выдачи разрешения на производство работ выполняет разбивку осей здания или разрешает проведение этих работ застройщику, а затем осуществляет приемку работ, выполненных по договору с застройщиком лицензированной организацией.

2. При проведении землеустроительных работ границы земельного участка согласовываются со смежными землепользователями по предварительно установленным межевым знакам. После согласования со смежными землепользователями и при полном соответствии границ проекту устанавливаются постоянные межевые знаки.

3. Точность производства землеустроительных работ определяется СНиП и СП.

4. При возникновении разногласий со смежными землепользователями или выявлении отличия фактического землепользования от проекта материал возвращается в орган архитектуры и градостроительства для принятия решения.

5. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНиП и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика.

6. Отсутствие представителей заказчика или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приемки разбивочных работ влечет за собой повторную разбивку за счет заказчика.

7. Вынос в натуру трасс внутриплощадочных коммуникаций может выполняться геодезической службой строительной организации.

8. Геодезические работы по выносу проекта в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения её от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

Статья 26. 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 техническим заказчиком либо, привлекаемым или на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

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

4. Порядок проведения строительного контроля определен статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 27. Государственный строительный надзор

1. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит 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 объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

2. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

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.

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

Порядок проведения государственного строительного надзора определен статьей 54 Градостроительного кодекса РФ.

Глава 5. Регулирование землепользование на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области

Статья 28. Основы землепользования в Мальцевском сельском поселении Гагаринского района Смоленской области

1. Земельные участки, расположенные на территории сельского поселения, используются и охраняются как основа жизни и деятельности людей.

2. Использование земель Мальцевского сельского поселения Гагаринского района смоленской области должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения поселения.

3. Действие настоящих Правил распространяется на все земли, расположенные на территории поселения.

4. Соблюдение установленных в соответствии с федеральными и областными законами, настоящими Правилами и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения градостроительных требований к использованию земельных участков является обязательным для всех собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в Мальцевском сельском поселении Гагаринского района Смоленской области.

Градостроительные требования к использованию земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Статья 29. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом сельского поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

2. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом РФ допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электроснабжения, газоснабжения, тепло- и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные, инженерные сооружения местного значения в границах территории сельского поселения).

3. Торги могут проводиться по инициативе Администрации сельского поселения, либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

4. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

- 1) формирование земельного участка;
- 2) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;
- 3) организация и проведение торгов;
- 4) подведение и оформление результатов торгов;
- 5) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;
- 6) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

5. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

6. Земельный участок считается сформированным, если:

- 1) проведена градостроительная подготовка земельного участка;
- 2) в отношении земельного участка проведены в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ (в ред. от 30.11. 2011г.) «О государственном кадастре недвижимости» кадастровые работы, осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка.

7. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет специально уполномоченный орган Администрации сельского поселения, либо специализированная

организация, действующая на основании договора, заключенного с Администрацией сельского поселения.

8. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день их проведения. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

9. Протокол о результатах торгов является основанием для:

1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

10. В случае, если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

Статья 30. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Органы местного самоуправления сельского поселения осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Федеральным законом от 19.07.2011 №246-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» после государственной регистрации права собственности на них.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей не связанных со строительством и иных целей.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом Совета депутатов, сельского поселения устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

Статья 31. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области

1. Администрация сельского поселения обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов по инициативе Администрации сельского поселения принимается Главой муниципального образования по представлению органа архитектуры и градостроительства.

Статья 32. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы муниципального образования в орган архитектуры и градостроительства. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление регистрируется в органе архитектуры и градостроительства, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3. Орган архитектуры и градостроительства в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае, если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, настоящим Правилам, документации по планировке территории, орган архитектуры и градостроительства по поручению Главы муниципального образования осуществляет действия, необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов.

5. В случае, если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, орган архитектуры и градостроительства готовит от имени Главы муниципального образования ответ, в котором Заявителю разъясняются:

1) право на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;

2) подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств Заявителя, а также то, что риск не достижения результата – сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;

3) процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедура публичных слушаний, установленные градостроительным законодательством;

4) порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов.

6. Заявитель, в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в ч. 5 настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в орган архитектуры и градостроительства.

7. Орган архитектуры и градостроительства оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8. В случае, если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов, либо Администрация сельского поселения отказалась от проведения торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных Администрации сельского поселения победителем торгов, или из средств бюджета Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области в случае отказа от проведения торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальными правовыми актами Главы муниципального образования.

Статья 33. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством. В соответствии со статьями 9, 11, 49, 70 Земельного кодекса РФ резервирование и последующее изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления. Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ и постановлением Правительства от 22 июля 2008 г. № 561 «Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд».

2. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом, законодательством Смоленской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

1) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);

2) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

5. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

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

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;
 - обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
 - карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;
 - перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.
6. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:
- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
 - обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
 - сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
 - обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с принятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

Статья 34. Градостроительная ценность территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области.

Градостроительная ценность территории - мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию.

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.

Для оценки и контроля состояния градостроительной ценности территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, Главой муниципального образования создаётся соответствующий уполномоченный орган (либо назначается уполномоченное лицо) Администрации сельского поселения.

В обязанности органа (лица), оценивающего и контролирующего состояние градостроительной ценности территории поселения, входит:

- составление (в том числе - с привлечением сторонних разработчиков) Схемы ценностного зонирования территории сельского поселения;
- ведение мониторинга состояния ценностного зонирования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области;
- предоставление Главе муниципального образования информации по ценностным характеристикам участков территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области для принятия решений по применению (подготовке внесения изменений) настоящих Правил.

При составлении Схемы ценностного зонирования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, градостроительная ценность каждого конкретного участка территории определяется по системе показателей, учитывающих:

- местоположение участка в структуре Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области (населённого пункта сельского поселения), его отношение к элементам инженерной и транспортной инфраструктуры;

- наличие или отсутствие (при наличии - состоянии) материальных объектов на территории участка;

- санитарно-экологическое состояние территории;

- наличие и характер планировочных ограничений;

- природные условия, удорожающие градостроительную деятельность;

- эстетическое восприятие участка и прилегающей территории.

Мониторинг ценностного зонирования территории, в части контроля состояния указанных показателей на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области ведётся непрерывно. Материалы Схемы ценностного зонирования территории обновляются при изменении хотя бы одного из перечисленных показателей.

Схема ценностного зонирования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области может быть использована для назначения и дифференциации, в том числе - для обеспечения инвестиционной привлекательности территории, муниципальных земельных платежей сельского поселения.

Статья 35. Платежи за землю.

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Смоленской области или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти Смоленской области, органами местного самоуправления Гагаринского района Смоленской области.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Размер арендной платы пересматривается не чаще одного раза в год, за исключением случаев, установленных законодательством.

В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Статья 36. Муниципальный земельный контроль.

1. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- выявление не рационально и не эффективно используемых земель;
- обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами законодательства в области земельных отношений, требований охраны и использование земель.

4. Муниципальный земельный контроль осуществляется за:

- соблюдением требований законодательства и требований по использованию земель;
- использованием земельных участков по их целевому назначению;
- соблюдением порядка использования земель, исключая самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов;

- соблюдением сроков освоения земельных участков;

- своевременным выполнением обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или их рекультивации после завершения разработки месторождений полезных ископаемых (включая общераспространенные полезные ископаемые), строительных, изыскательских и иных работ, проводимых с нарушением почвенного слоя, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных и собственных нужд;

- соблюдением принципа платности использования земель;

- выполнение иных требований земельного законодательства по вопросам использования земель.

5. К отношениям, возникающим при осуществлении муниципального земельного контроля на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, в части не урегулированной настоящими Правилами землепользования и застройки, применяются нормы федерального законодательства и законодательства Смоленской области.

РАЗДЕЛ II

«Картографические документы и градостроительные регламенты»

Глава 6. Карта градостроительного зонирования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области. Градостроительные регламенты

Статья 37. 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:

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

1.2 функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области;

1.3 определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

1.4 сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

1.5 планируемых изменений границ земель различных категорий;

1.6 предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон на карте зонирования установлены по:

2.1 линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2.2 красным линиям;

2.3 границам земельных участков;

2.4 границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

2.5 естественным границам природных объектов;

2.6 иным границам.

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 38. Карта градостроительного зонирования

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

Зоны на указанной карте перекрывают всю территорию Мальцевского 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, санитарно-защитные и охранные зоны:

- объекты предприятий IV-V класса опасности с СЗЗ 100 – 50 м;
- объекты сельскохозяйственного назначения с СЗЗ 50 м;
- кладбища с СЗЗ 50 м;
- скотомогильники с захоронением в ямах с СЗЗ - 1000 м;
- водозабор из скважин, родников с ЗСО 30 м;

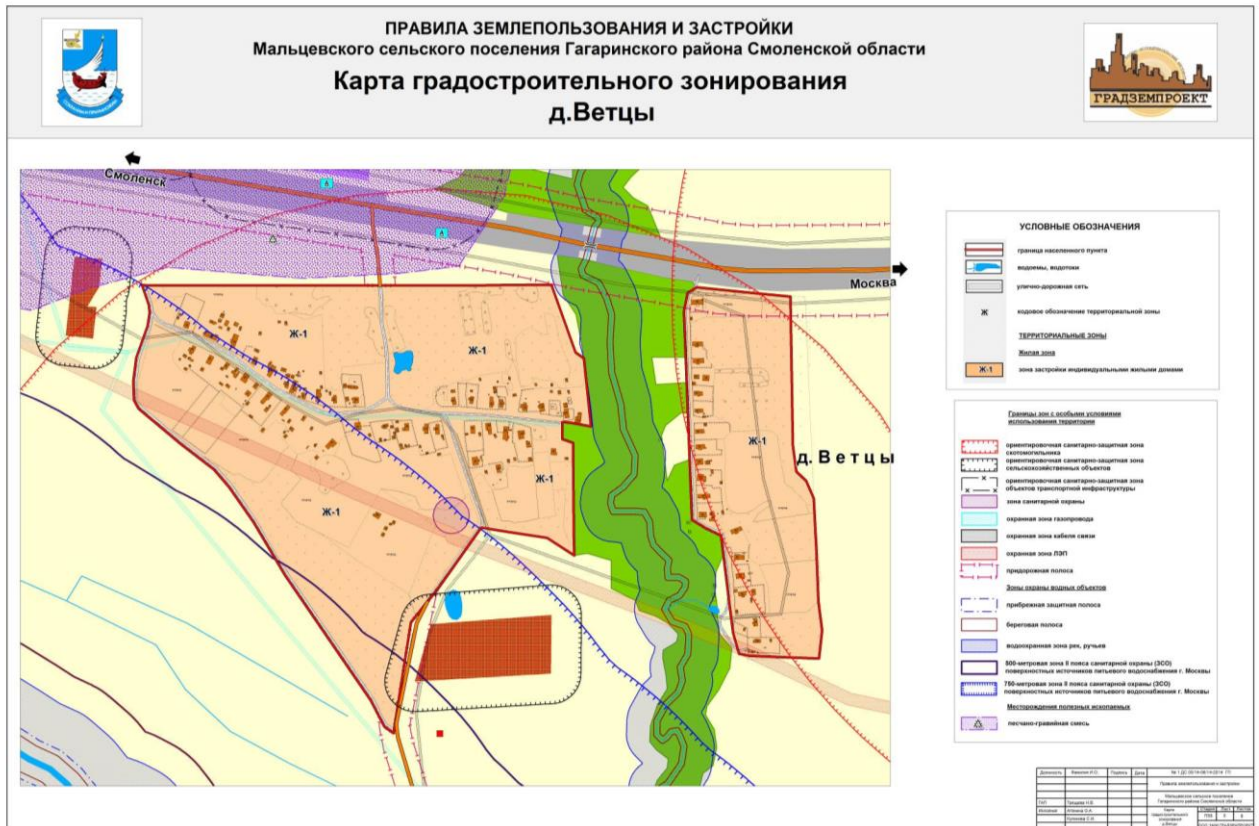
- линии электропередач с ОЗ 10 м, 20 м;
- кабель связи с ОЗ 2 м;
- газопровод с ОЗ 2 м, 3 м;
- автодорога с придорожной полосой 75 м, 50 м, 25 м;
- водоохранная зона рек и водоемов с ОЗ 50 м – 200 м;
- железная дорога с СЗЗ – 100 м.

Территориальные зоны выделены на картах:

1. Карта градостроительного зонирования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области;

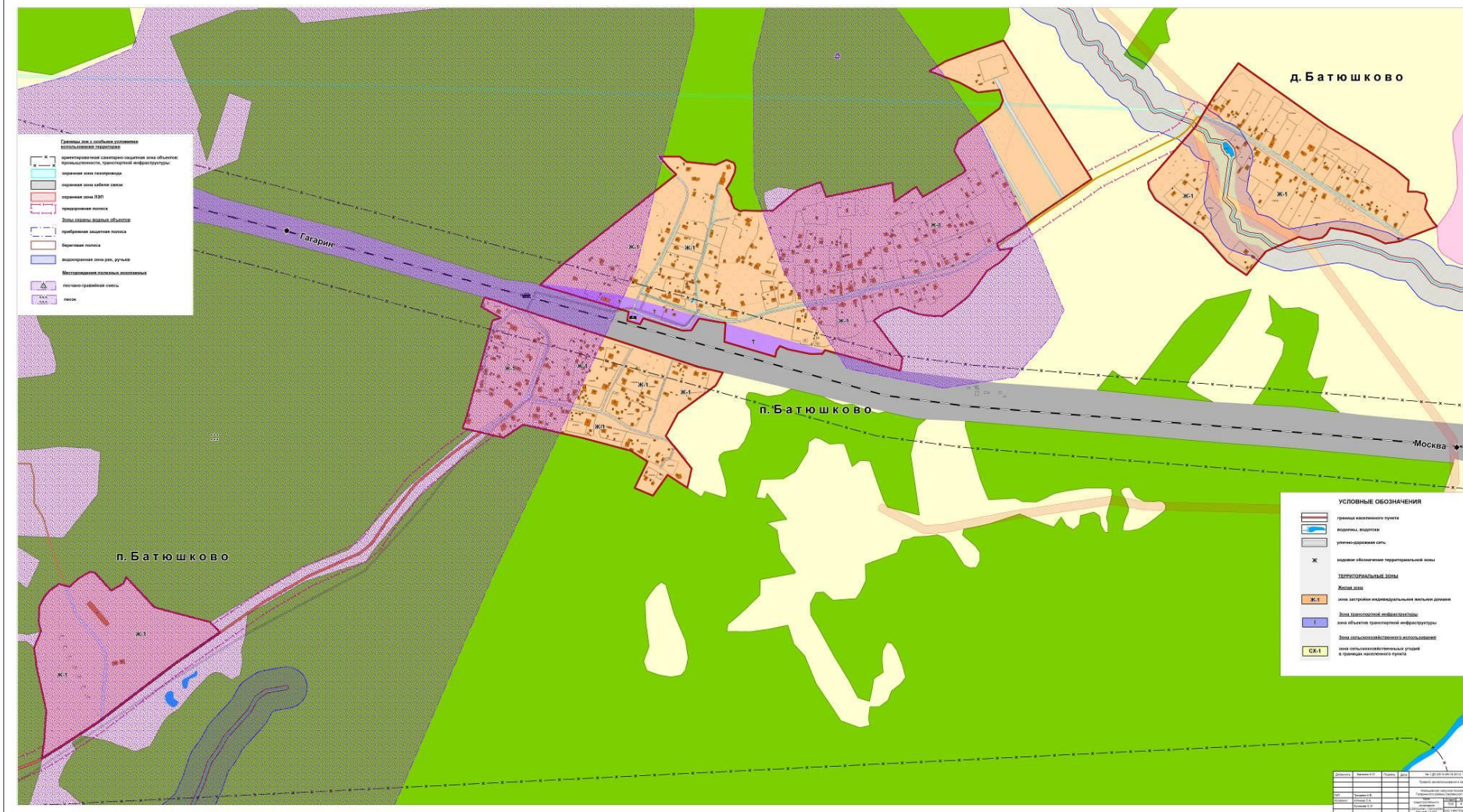
2. Карты градостроительного зонирования населенных пунктов Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области:

1. д. Мальцево;
2. д. Ветцы;
3. д. Величково;
4. д. Рябцево, д. Самково;
5. п. Батюшково, д. Батюшково;
6. д. Будаево, д. Кузнечики;
7. д. Коренное, д. Ефремово, д. Дитятино, д. Колесники.





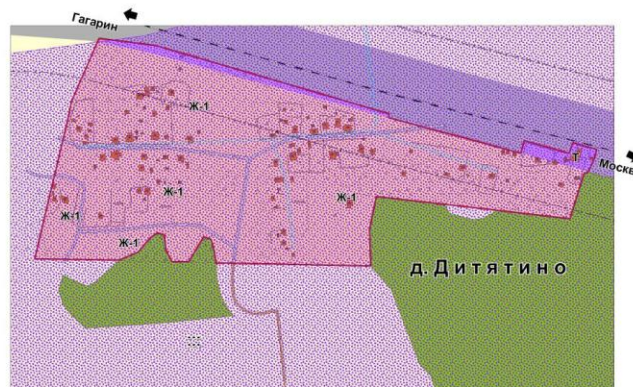
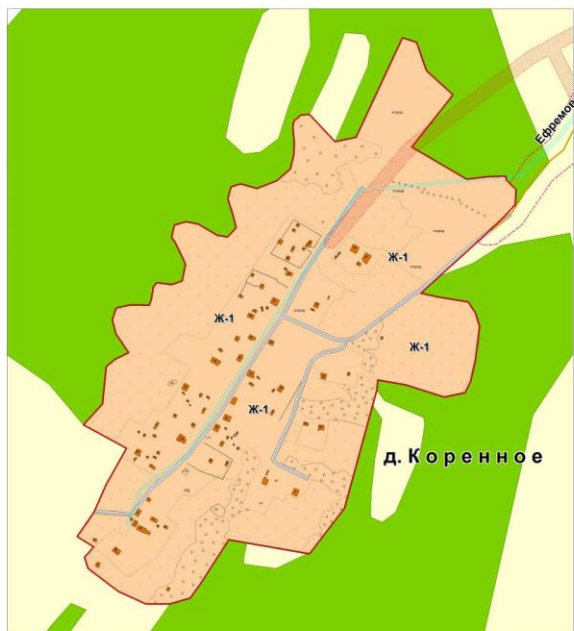
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
 Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области
Карта градостроительного зонирования
 д. Батюшково, п. Батюшково







ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
 Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области
Карта градостроительного зонирования
 д.Коренное, д.Дитятино, д.Колесники, д.Ефремово



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- водоемы, водотоки
- улично-дорожная сеть
- Ж — кодовое обозначение территориальной зоны
- ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- Жилая зона
 - Ж-1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона транспортной инфраструктуры
 - Т — зона объектов транспортной инфраструктуры

Границы зон с особыми условиями использования территории

- ориентировочная санитарно-защитная зона объектов промышленности, транспортной инфраструктуры
- зона санитарной охраны
- охранная зона ЛЭП
- придорожная полоса
- Зоны охраны водных объектов**
- прибрежная защитная полоса
- береговая полоса
- Месторождения полезных ископаемых**
- негос



Должность	Инициалы И.О.	Подпись	Дата
			№ 02/05/14-01/14-01/14 01
Правила землепользования и застройки			
Муниципальное образование Мальцевское сельское поселение Гагаринского района Смоленской области			
Исполнитель	Иванова О.А.	Подпись	Дата
Исполнитель	Иванова О.А.	Подпись	Дата
Исполнитель	Иванова О.А.	Подпись	Дата

Статья 39. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	Жилая зона
Ж - 1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж - 2	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами 1-3 этажа
	Общественно-деловая зона
ОД	Зона делового, общественного, социального и коммерческого назначения
	Производственная зона
П	Зона производственно-коммунальных объектов IV - V класса
	Зона транспортной инфраструктуры
Т	Зона объектов транспортной инфраструктуры
	Зона сельскохозяйственного использования
СХ - 1	Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов
СХ - 2	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
СХ - 3	Зона садоводства и дачного хозяйства
	Зона рекреационного назначения
Р	Зона мест отдыха общего пользования
	Зона специального назначения
СН	Зона, занятая кладбищами

Статья 40. Основные принципы организации застройки на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области

1. Планировочная организация и застройка Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области должны отвечать требованиям создания среды, соответствующей значению сельского поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Для решения этих задач необходимо:

- обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, заложенных в генеральном плане Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, инженерно-геологические и ландшафтные характеристики;

- учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в Мальцевском сельском поселении Гагаринского района Смоленской области объектов историко-культурного значения;

- использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам территории.

3. Застройка Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области должна осуществляться в соответствии с генеральным планом Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и проектами застройки, настоящими Правилами, а также действующими на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо строго соблюдать красные линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Изменения основных положений проектов, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений допускаются только по согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации района при наличии иных согласований, в установленном порядке.

6. Строительство зданий, сооружений и объектов благоустройства на территории поселения, в том числе промышленных объектов, разрешается только по проектам, разработанным проектными организациями, имеющими лицензию, и физическими лицами и согласованными с органом архитектуры и градостроительства администрации района.

7. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

Статья 41. Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства.

1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами предназначены для застройки объектами индивидуального жилищного строительства: индивидуальными жилыми домами с количеством этажей не более трех, жилыми домами усадебного типа, иными объектами индивидуального жилищного строительства.

2. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка, схемой планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Жилые дома должны располагаться на земельных участках с отступом от красных линий, в соответствии с градостроительной документацией. При реконструкции кварталов индивидуальной жилой застройки допускается уменьшение отступа, либо постановка объектов индивидуального жилищного строительства по красным линиям с учетом сложившейся градостроительной ситуации (уменьшение отступа от красных линий или расположение объекта индивидуального жилищного строительства по красным линиям согласуется с органом архитектуры и градостроительства).

4. Тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

5. На территории застройки индивидуальными жилыми домами, кроме жилого дома, могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный, земельный участок), в соответствии с градостроительным регламентом, градостроительным планом земельного участка. Хозяйственные постройки могут возводиться отдельно стоящими, блокированными между собой или с жилым домом. Указанные постройки следует располагать в глубине участка в соответствии с градостроительным регламентом и градостроительным планом земельного участка.

6. В период строительства объекта индивидуального жилищного строительства застройщик обязан произвести временное ограждение территории, оборудовать места для складирования строительных материалов, содержать земельный участок в чистоте, обеспечивать своевременный вывоз строительного мусора.

7. По окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства и до обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию индивидуальный застройщик обязан выполнить исполнительную топографическую съемку вновь созданных и измененных объектов индивидуального жилищного строительства, инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения участка, а также произвести устройство выезда до проезжей части из того же материала, что и проезжая часть.

8. Исполнительная топографическая съемка законченных строительством объектов индивидуального жилищного строительства и трасс инженерных коммуникаций производится органом архитектуры и градостроительства либо лицензированной организацией за счет застройщика.

9. После ввода индивидуального жилого дома в эксплуатацию застройщик обязан установить на нем номерной знак установленного образца.

10. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика.

11. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунального назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего

образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, а также мини – производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействия), за пределами установленных границ этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

Статья 42. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, гаражи.

1. Объекты, размещаемые в территориальной зоне должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

2. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

3. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

4. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

5. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения, по отдельному согласованию.

Статья 43. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

При предоставлении земельных участков под строительство предприятий, представляющих собой источник повышенной опасности для окружающей среды и населения, в соответствии со ст. 41 Федерального закона «Об охране окружающей среды» и ст. 11 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» требуется положительное заключение специально уполномоченных органов в области охраны окружающей природной среды и органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2. Размещение и планировку земельных участков производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии со СНиП II-89-80* Генеральные планы промышленных предприятий.

2. Проектом строительства производственных объектов должны предусматриваться обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и хранение природного слоя почвы, рекультивация.

3. Предприятия производственного назначения независимо от формы собственности, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность, обязаны принимать эффективные меры по соблюдению технологического режима и выполнению требований по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей природной среды. В этих целях они обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативов качества окружающей природной среды на основе внедрения экологически безопасных технологий, надежной и эффективной работы очистных сооружений, обеззараживания и утилизации отходов с обязательным проведением мероприятий по охране и воспроизводству природных ресурсов.

4. Санитарно-защитная зона предназначена для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в предельном слое атмосферы загрязняющих веществ; уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население; факторов физического воздействия – шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

5. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортных инфраструктур не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

6. Территории санитарно-защитных зон должны быть максимально озеленены (не менее 60%) с целью усиления ассимиляции и фильтрации воздушных масс и локального благоприятного влияния на климат.

7. Санитарно-защитная зона должна быть благоустроена, являясь архитектурно-эстетическим переходным элементом между промышленными зонами и зонами иного назначения.

8. При размещении предприятий и других производственных объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод и атмосферного воздуха, меры по сохранению имеющихся зеленых насаждений.

9. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляется за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

10. Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

11. Администрация сельского поселения вправе на договорной основе в соответствии с бюджетным законодательством привлекать средства промышленных предприятий, независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности, на строительство магистральных инженерных сооружений, дорог, культурно-бытовых объектов, благоустройство и другие нужды, связанные с развитием Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области.

Статья 44. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования, устанавливаемые в границах населенных пунктов

1. Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам для садоводства, огородничества, сенокосения и других аналогичных целей.

2. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

Статья 45. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские, сельские леса, лесопарки и другие природные объекты.

2. Границы рекреационных зон устанавливаются по красным линиям, а также другим линиям градостроительного регулирования в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

3. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

4. Для обеспечения режима функционирования рекреационных территорий могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы охраняемых территорий. Границы охранных зон устанавливаются генеральным планом и фиксируются на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

5. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

Статья 46. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, скотомогильников а также складирования и захоронения отходов. На территориях указанных зон размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон, не допускается.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения могут быть предоставлены только государственным или муниципальным предприятиям, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований государственных градостроительных нормативов и Правил, а также специальных нормативов.

4. В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами.

5. Земельные участки в пределах таких охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном законом порядке.

Статья 47. Требования к благоустройству территории и дизайну среды сельского поселения

1. Для создания эстетически полноценной среды Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области следует широко использовать архитектурно-художественные и дизайнерские средства: свето-цветовое решение, монументально-художественное оформление, малые архитектурные формы и т.д.

2. Проектная документация на благоустройство территорий общего пользования разрабатывается в соответствии с градостроительным планом земельного участка, утвержденным органом архитектуры и градостроительства, действующими строительными нормами, другими нормативными документами. Необходимость согласования проектной документации с заинтересованными государственными органами, муниципальными инженерными и коммунальными службами, а также собственниками земельных участков, чьи интересы затрагиваются, указывается в градостроительном плане земельного участка.

3. Создание выразительной застройки, художественно - декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытия дорог и тротуаров должны осуществляться с применением при строительстве долговечных отделочных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время года.

4. Юридические и физические лица, являющиеся собственниками, владельцами или арендаторами зданий, строений или сооружений, в границах предоставленных им участков несут полную ответственность за осуществление всех предусмотренных соответствующей проектной документацией и предписаниями соответствующих служб Администрации сельского поселения мероприятий по благоустройству территорий, содержат в порядке территории в границах предоставленных земельных участков, а также несут ответственность за сохранность зеленых насаждений в границах предоставленных земельных участков.

5. На наиболее значимых, с точки зрения формирования образа Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, территориях (общественно-деловых зон, территориях центральных улиц, сельских скверов и парков и т.д.) проекты размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства и малых архитектурных форм: летних кафе, торговых павильонов, киосков, остановочных пунктов, опор освещения, скамеек, стендов, скульптуры, ограждений, рекламы и других элементов, а также проекты монументально-художественного оформления зданий и сооружений (включая промышленные и коммунальные объекты) и праздничного оформления Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области утверждаются Главой муниципального образования. На других территориях Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области аналогичные проектные предложения согласовываются органом архитектуры и градостроительства и утверждаются заказчиком.

6. Освещение улиц, площадей, подсветка отдельных зданий и сооружений осуществляется в соответствии с требованиями заданий, выдаваемых органом архитектуры и градостроительства.

7. Собственники, пользователи, владельцы и арендаторы зданий, строений и сооружений обязаны осуществлять ремонт и окраску фасадов зданий исключительно по разработанным паспортам цветового решения фасадов. В случае утраты паспорта либо изменения цветового решения здания, строения или сооружения вновь разработанный паспорт цветового решения фасада согласовывается органом архитектуры и градостроительства. За выполнение отделки фасадов зданий, строений и сооружений без

паспорта или с нарушением решений, указанных в паспорте, собственники, пользователи, владельцы и арендаторы привлекаются к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

8. Приемка законченных работ по благоустройству производится Комиссией с участием представителей органа архитектуры и градостроительства.

Статья 48. Требования к озеленению территории

1. Зеленые насаждения, расположенные в пределах черты Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, формируют единую систему озеленения сельского поселения, в которую включаются: парки, сады, озеленение улиц, зеленые насаждения на участках поселковых объектов (озеленение общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение ограниченного пользования), санитарных зон.

2. Формирование новых объектов озеленения общего пользования, а также реконструкция существующих осуществляется по проектам, выдаваемым органом архитектуры и градостроительства и согласуемого с соответствующими муниципальными организациями и структурными подразделениями Администрации сельского поселения.

3. При организации застройки территорий Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

4. При невозможности сохранения зеленых насаждений в проектно-сметной документации на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

5. При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение подеревной съемки в зоне 5 м от оси коммуникации.

6. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

1) в парках, садах - на владельцев территорий;

2) на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, арендаторов строений и владельцев земельных участков;

3) на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;

4) на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку - на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций и граждан.

7. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений на предоставленном земельном участке, а также непринятие мер охраны находящихся в их ведении зеленых насаждений виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Статья 49. Требования к инженерной подготовке и инженерной защите территории

1. Инженерная подготовка территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и

промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территорий Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время половодий и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории предусматриваются во всех видах градостроительной и проектной документации.

Статья 50. Порядок применения градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

2.1 фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2.2 возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2.3 функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

2.4 видов территориальных зон;

2.5 требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

4.1 в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

4.2 в границах территорий общего пользования;

4.3 предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4.4 предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах

особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

7. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствии 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.

8. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствии с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае, если использование указанных в части 7 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.

10. 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.

Статья 51. Градостроительные регламенты

ЖИЛАЯ ЗОНА

Ж - 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа, с максимальным количеством этажей не выше трех, с минимальным разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования

- индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям;
- индивидуальные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами социальной инфраструктуры;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные (начальные и средние);

- общежития;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м²;
- детские площадки, спортплощадки, спортзалы;
- отделение связи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты полиции;
- аллеи, скверы;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования недвижимости

- хозяйственные постройки (мастерские, сараи, гаражи, теплицы, бани и пр.);
- сады, огороды;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- постройки для содержания мелкого домашнего скота и птицы;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки, но не более чем на 2 легковых автомобиля на 1 земельный участок, связанные с проживанием людей, открытые гостевые (бесплатные) автостоянки;
- площадки для сбора мусора;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования недвижимости

- многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- культовые сооружения;
- гостиницы, дома престарелых и инвалидов, дома интернаты для детей, дома ребенка;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства и не обремененных санитарно-защитной зоной);
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

Параметры застройки:

1. Размеры земельных участков, выделяемых под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) 0,25 га, под ЛПХ в черте населенного пункта предельные минимальные размеры 0,06га, предельные максимальные размеры: в центральных населенных пунктах (за исключением случаев предоставления бесплатно в собственность) – 0,25га, в других населенных пунктах – 0,50 га. За пределами границ населенных пунктов – 1,0 га.
2. Этажность – до 3 этажей;
3. Коэффициент застройки территории – 60 % от площади земельного участка.
4. Коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т. д.) – не менее 40%.
5. Отступ:
 - от жилого дома до красной линии при новом строительстве:
 - не менее 5 м со стороны улиц;
 - не менее 3 м со стороны проездов;
 - в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.

- от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов - не менее 5 м.

6. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:

- жилого дома – 3 м;

- до построек для содержания скота и птицы не менее 4 м;

- до стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- до стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- до кустарников – 1 м.

- хозяйственных (баня, гараж др.) строений – 1 м;

- открытой автостоянки – 1 м;

- отдельно стоящего гаража – 1 м;

7. Минимальное расстояние:

- от окон жилых помещений:

- до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6м; по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15м;

- до душа, бани и сауны – 8 м;

- до построек с содержанием мелкого скота и птицы, уборной - 12 м;

- от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м;

- от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

8. Максимальная высота ограждения со стороны улиц – 2.0 м.

Ограждение должно быть прозрачным и выдержанным в едином стиле.

Максимальная высота ограждения между соседними участками – 2.0 м.

Ограждение между соседними участками должно быть сетчатым или решетчатым, не должно затенять соседний участок.

9. Расстояние между жилыми домами при новом строительстве – в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещенности.

10. При новом строительстве допускается блокировка жилых домов и хозяйственных строений на смежных соседних участках по взаимному согласию владельцев с учетом противопожарных требований.

Параметры застройки для общественных зданий:

1. Минимальная площадь участка – 400 кв. м.

2. Процент застройки устанавливается проектной документацией

3. Максимальная высота – 15 м.

4. Максимальная этажность – 3 этажа.

5. Отступ застройки от красной линии:

1) в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки;

2) в районах новой застройки:

- для зданий общеобразовательных и детских дошкольных учреждений от красных линий – 25 м;

- иных зданий не менее 5 м.

Для открытых площадок для занятий спортом и физкультурой - минимальное расстояние от жилых и общественных зданий в зависимости от шумовых характеристик от 10 до 40 м.

Площадки для сбора мусора - из расчета 1 контейнер на 10-15 семей. Расстояние до границ участков жилых домов не менее 20 м, но не более 100 м, детских учреждений, площадок отдыха – не менее 25 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 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Ж - 2 Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами 1-3 этажа.

Зона жилой застройки малой этажности выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 3-х этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома (1-3 этажа), в том числе с встроено-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения;
- блокированные 2-х квартирные и многоквартирные жилые дома этажностью не выше 3-х этажей, со встроено-пристроенными объектами социальной инфраструктуры;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные (начальные и средние);
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150м.кв;
- участковые пункты полиции;
- пожарные части, здания для размещения подразделений пожарной охраны
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для сбора мусора;
- отдельно стоящие или встроено-пристроенные в жилые дома гаражи, открытые автостоянки для временного хранения автомобилей;
- хозяйственные строения и сооружения;
- сады, огороды, теплицы, оранжереи индивидуального пользования
- объекты (сеть, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечения, канализации).

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.
- культовые объекты.
- общежития.
- банки, отделения банков.
- объекты автосервиса.

Предельные параметры земельных участков и объектов строительства.

Для блокированных жилых домов:

1. Минимальная площадь участка-600кв.м.
 2. Коэффициент застройки - не более 70% от площади земельного участка.
 3. Коэффициент озеленения – не менее 10% от площади земельного участка.
 - 4.Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, хранения транспортных средств – не менее 20% от площади земельного участка.
 5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта-1м.
 6. Этажность – не менее двух и не выше трех этажей.
 7. Максимальная высота-16м.
- Для многоквартирных жилых домов 2-5этажей:
1. Минимальная площадь участка-1000кв.м.
 2. Коэффициент застройки - не более 50% от площади земельного участка.
 3. Коэффициент озеленения – не менее 15% от площади земельного участка.
 4. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, хранения транспортных средств, детских и хозяйственных площадок – не менее 35% от площади земельного участка.
 5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта-1м.
 6. Этажность – не менее двух и не более пяти этажей.
 7. Максимальная высота-23,5м.

Параметры застройки для вспомогательных видов:

- 1.Максимальная этажность – 2 этажа.
2. Максимальная высота – 12м.

Параметры застройки для нежилых зданий:

1. Минимальная площадь участка - 400 кв. м.
2. Коэффициент застройки территории - 70%.
3. Максимальная этажность - 3 этажа.
4. Максимальная высота - 15м.
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%.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Общественно-деловая зона выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов местного значения, связанных, прежде всего, с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при наличии жилых функций и при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

ОД Зона делового, общественного, социального и коммерческого назначения

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- административные здания;

- общественные организации и предприятия;
- магазины;
- детские дошкольные и общеобразовательные учреждения;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- культовые объекты;
- учреждения социальной защиты;
- учреждения культуры и искусства (клубы, дома культуры, центры общения и досуговых занятий, дома детского творчества);
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты общественного питания;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- предприятия связи;
- отделения, участковые пункты полиции;
- гостиницы;
- аптеки;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- открытые мини-рынки до 600 м²;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования недвижимости

- встроенные в здания гаражи;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- парковки перед объектами административно-деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;
- объекты пожарной охраны;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- скульптурные композиции;
- зеленые насаждения;
- площадки для сбора мусора;
- общественные туалеты;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно - разрешенные виды использования недвижимости

- многоквартирные блокированные жилые дома высотой до 3-х этажей с земельными участками при квартирах;
- многоквартирные секционные жилые дома высотой до 3-х этажей;
- гаражи для хранения индивидуального автотранспорта;
- объекты автосервиса, не обремененные санитарно-защитной зоной;
- лаборатории;
- мастерские, не обремененные санитарно-защитной зоной;
- типографии;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельных участков – 400 кв. м.

2. Минимальный отступ в районах новой застройки от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – не менее 6 м, при реконструкции сложившейся застройки – по красной линии при соответствующем обосновании.

3. Предельная этажность объектов обслуживания – 3 этажа.

4. Максимальный процент застройки участка - 50%.

5. Максимальный процент озеленения земельного участка не менее 15% территории.

6. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 35 % от площади земельного участка

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 %.

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

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА

II Зона производственно-коммунальных объектов IV – V класса

Зона II выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV и V класса, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- производственные предприятия IV и V классов вредности;
- коммунально-складские предприятия IV и V классов вредности;
- административные здания;
- технопарки;
- автосалоны;
- объекты автосервиса;
- объекты складского назначения;
- оптовые базы и магазины;
- пожарные части, пожарное депо;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки, аптечные пункты;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, питомники, приюты для животных;
- гаражи боксового типа;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- предприятия общественного питания;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- спортплощадки, площадки отдыха;
- объекты ГО и ЧС;
- скверы (озеленение санитарно-защитных зон предприятий);
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - 65% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.
4. Минимальная площадь земельного участка - 400 м².
5. Максимальная высота зданий - 3 этажей.
6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 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 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Т - Зона объектов транспортной инфраструктуры

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- автозаправочные станции;
- пункт технического осмотра транспортных средств;
- станции технического обслуживания;
- автостоянки;
- гостиницы;
- магазины;
- предприятия общественного питания;
- гаражи;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования недвижимости

- вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций;
- общественные туалеты;
- площадки для сбора мусора;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- склады;
- вышки сотовой связи.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельных участков – 400 кв. м.
2. Предельная этажность объектов обслуживания – 3 этажа.
3. Максимальный процент застройки участка - 65%.
4. Максимальный процент озеленения земельного участка не менее 15% территории.
5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.
6. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 3 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 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ Зона сельскохозяйственного использования предназначена для ведения сельскохозяйственного производства и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, объектов сельскохозяйственного назначения, дачного хозяйства и садоводства.

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются:

1. зоны сельскохозяйственных угодий – пашня, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
2. зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с частью 6 статьи 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 разрешенные виды использования недвижимости

- сенокосы;
- пастбища;
- многолетние насаждения;
- участки для выращивания сельхозпродукции;
- теплицы;
- личные подсобные хозяйства (ЛПХ);
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования недвижимости

- временные стоянки сельскохозяйственной техники;
- защитные насаждения;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- склады;
- вышки сотовой связи.

Параметры:

1. Минимальная площадь 100 кв. м.
2. Этажность -1 этаж.
3. Коэффициент застройки – 50 %.
4. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 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 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

СХ - 2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- животноводческие фермы;
- животноводческие комплексы;
- птицеводческие фермы;
- теплицы;
- парники;
- оранжереи;

- хранилища фруктов, картофеля, зерна;
- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- гаражи и парк по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению автомобилей и сельскохозяйственной техники;
- склады горюче-смазочных материалов;
- мельница;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования недвижимости

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельскохозяйственного производства, кроме жилых помещений;
- цех по приготовлению кормов;
- хранилища навоза;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельскохозяйственного производства,
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Параметры застройки:

- 1.Минимальная плотность застройки - 25%.
- 2.Минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.
- 3.Максимальная высота не более 40 м.
- 4.Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 3 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 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

СХ - 3 Зона садоводства и дачного хозяйства

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а так же для отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- сады, огороды;
- дачная застройка;
- садовая застройка
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и т.д.);
- индивидуальные гаражи или автостоянки на придомовом участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- офисные помещения для садоводческих товариществ;
- площадки для сбора мусора;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы;
- открытые автостоянки временного хранения автомобилей;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- магазины товаров первой необходимости;
- коллективные овощехранилища;
- постройки для содержания мелких домашних животных (при условии соблюдения минимальных расстояний до домов согласно санитарным нормам в зависимости от вида животных и поголовья);
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- постройки для содержания мелких домашних животных (при условии соблюдения минимальных расстояний до домов согласно санитарным нормам в зависимости от вида животных и поголовья);
- вышки сотовой связи.

Параметры застройки:

- 1.. Минимальная площадь индивидуального садового (дачного) участка 400 м².
 2. Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее, чем на 5 метров., от красной линии проездов – не менее, чем на 3 метра, хозяйственные постройки от красной линии улиц и проездов должны отстоять на расстояние не менее 5 метров.
 3. Минимальные расстояния до границ соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:
 - от жилого строения (или дома) -3 м;
 - от постройки для содержания мелкого скота и птицы -4 м;
 - от других построек – 1 м;
 - от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м;
 - от кустарника – 1 м.
 4. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:
 - от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 м;
 - до душа, бани (сауны) - 8 м;
 - от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м.
- Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее, чем на 4 метра.

Ширина в красных линиях должна быть: для улиц – не менее 15 метров, для проездов – не менее 9 метров, ширина проезжей части улиц - не менее 7 метров, проездов – не менее 3,5 метров.

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

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного использования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

На садово-огородных участках, как правило, допускается возводить хозяйственные постройки и сооружения временного использования.

Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ участков.

РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА

Р Зона мест отдыха общего пользования

Данная зона 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.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – зеленых насаждений, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- парки, скверы, и др. виды озелененных территорий, предназначенные для проведения досуга населения;
- благоустройство;
- площадки для отдыха около водоемов;
- спортивные и игровые площадки без трибун;
- пункты проката инвентаря;
- аттракционы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС, локальные очистные сооружения и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования недвижимости

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- общественные туалеты, кабины для переодевания;
- резервуары для хранения воды;

- объекты ГО и ЧС;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- площадки для мусоросборников;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно - разрешенные виды использования недвижимости

- хозяйственные объекты;
- предприятия общественного питания.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка – 150 кв. м.
2. Максимальное количество этажей – 2 этажа.
3. Максимальная высота – 15 м.
4. Коэффициент застройки – 40 %.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3 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 %.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН Зона, занятая кладбищами

Основные разрешенные виды использования недвижимости

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- объект (сооружение) инженерно – технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды использования недвижимости

- административные здания;
- хозяйственные постройки;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптечные пункты;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- защитные зеленые насаждения;
- общественные туалеты;
- площадки для сбора мусора;
- аллеи, скверы;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Параметры застройки:

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

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

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

Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.

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

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

Расстояние от границ участков кладбищ традиционного захоронения:

до красной линии – 6 м,

до стен жилых домов – 300 м,

до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 300 м;

Расстояние от границ участков кладбищ для погребения после кремации:

до красной линии – 6 м,

до стен жилых домов – 100 м,

до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 100 м.

После закрытия кладбищ традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 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 %.

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

Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области

Статья 52. Виды зон градостроительных ограничений

1. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования населенного пункта, являются:

1) зоны с особыми условиями использования территории (санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; водоохранные зоны, зоны особо охраняемых территорий и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);

3) зоны действия публичных сервитуты;

2. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

3. Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области.

4. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

Статья 53. Зоны с особыми условиями использования территорий сельского поселения

1. На карте градостроительного зонирования настоящих правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- санитарно-защитных зон сельскохозяйственных объектов промышленных, объектов специального назначения;

- водоохранных зон;

- зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

- зон особо охраняемых территорий;

- охранных зон объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

2. Конкретный состав и содержание ограничений на использование территории устанавливается законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Смоленской области; законами и нормативно правовыми актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров градообразующих объектов.

Статья 54. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территорий, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 51 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, зонам

санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, иным зонам ограничений.

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

В границах санитарно-защитных зон запрещается размещение:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивных сооружений;
- парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений.

В границах санитарно - защитных зон допускается размещение:

- сельхозугодий для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятий, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарных депо;
- бань;
- прачечных;
- мотелей;
- гаражей,
- площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочных станций;
- нежилых помещений для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- электроподстанций;
- артезианских скважин для технического водоснабжения;
- водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды;
- канализационных насосных станций;
- питомников растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

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

7. В соответствии с пунктом 2 статьи 43 Водного кодекса Российской Федерации, пунктом 1.2.4, пунктом 2.2.4, пунктом 3.4.1 и пунктом 3.4.2 Санитарно-эпидемиологических правил СП2.1.4.2625-10 в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы отображенных на карте зон с особыми условиями использования территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области не допускается размещение на расстоянии менее 500 метров от уреза воды объектов обуславливающих опасность химического и микробного загрязнения почвы, грунтовых вод и воды источника водоснабжения:

1) кладбищ, скотомогильников (на существующих кладбищах не допускается расширение территорий, разрешается захоронение в родственные могилы в соответствии с санитарными правилами и нормами по размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения);

2) складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений;

3) накопителей промстоков, шламохранилищ, полигонов и накопителей твердых промышленных отходов (ТПО) и полигонов твердых бытовых отходов (ТБО);

4) полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, полей подземной фильтрации;

5) животноводческих и птицеводческих комплексов, ферм, силосных траншей и навозохранилищ;

6) применение пестицидов, органических и минеральных удобрений;

7) рубка леса главного пользования и реконструкции (допускается только рубки ухода и санитарные рубки леса);

8) изменение технологий действующих предприятий, связанное с увеличением технологической нагрузки на источник водоснабжения;

9) расположение стойбищ, выпас скота.

Наряду с перечисленными ограничениями в границах ЗСО на расстоянии менее 150 метров от уреза воды не допускается: размещение земельных участков под дачное, садово-огородное, индивидуальное жилищное строительство, очистных сооружений канализации, автозаправочных станций (АЗС) легковых автомобилей, а также распашка земель, в зонах рекреации капитальная застройка (допускается установка малых архитектурных форм).

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, обуславливающих 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.

Статья 55. Зоны особо охраняемых территорий

Зоны объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

Проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах зон охраны памятников истории и культуры необходимо согласовать с Департаментом Смоленской области по культуре и туризму, как органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Согласно ФЗ от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры, находящихся на территории Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области, ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьи 38 настоящих Правил, определяются действующим законодательством, регулирующим отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Статья 56. Охранные зоны инженерно-транспортных коммуникаций

Полоса отвода автомобильных дорог

Придорожные полосы автомобильных дорог – территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которой устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, её сохранности с учётом перспектив развития автомобильной дороги. В соответствии с федеральным законом № 257-ФЗ от 8 ноября 2007 года «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» придорожные полосы устанавливаются для автомобильных дорог (за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населённых пунктов) в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учётом перспектив их развития.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»:

- размеры охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

1-20 кВ – 10 м; 110 кВ -20 м.

Охранные зоны трубопроводов

Согласно Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» вдоль трасс подземных газопроводов при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода, охранный зона устанавливается в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 м – с противоположной стороны.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных работ с обязательным соблюдением настоящих правил.

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

- перемещать, ломать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- устраивать всякого рода свалки и склады;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Охранные зоны линий связи

Согласно Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03:

1. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радификации устанавливаются охранные зоны:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радификации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радификации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

2. На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

3. Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03. Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

Статья 57. Зоны месторождений полезных ископаемых

Использование земельных участков месторождений полезных ископаемых осуществляется согласно Федеральному закону от 21.02.1992г. №2395-1 «О недрах».

Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Разрешение на строительство объектов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых планируется в целях выполнения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с лицензией на пользование недрами и проектом проведения указанных работ выдается федеральным органом управления государственным фондом недр или его территориальным органом.

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

Статья 58. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

1. Зона действия опасных природных и техногенных процессов отображается в соответствии с решениями Генерального плана Мальцевского сельского поселения Гагаринского района Смоленской области. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

2. Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определяются отдельным проектом для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующими федеральными законами, строительными нормами и правилами, методическими рекомендациями.

Статья 59. Зоны действия публичных сервитутов

1. В связи с обеспечением интересов органов местного самоуправления и местного населения по обеспечению общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим и юридическим лицам, могут устанавливаться постоянные или срочные публичные сервитуты.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проекте межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

4. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления Главы муниципального образования об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

5. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Глава 8 Заключительные положения

Статья 60. Ответственность за нарушение настоящих Правил

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

Статья 61. Вступление в силу настоящих Правил

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