



**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ  
ИНЧХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
КАЗБЕКОВСКОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**

**ООО «Нацпроект»**

**2016 год**

## СОДЕРЖАНИЕ

	<b>ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.</b>	
	ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	1
ЧАСТЬ I	ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.	2
ГЛАВА 1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.	2
Статья 1	Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки	2
Статья 2	Основные цели разработки Правил землепользования и застройки	3
Статья 3	Сфера применения Правил землепользования и застройки	4
Статья 4	Состав Правил землепользования и застройки	4
Статья 5	Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки	5
Статья 6	Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки	5
Статья 7	Действие Правил по отношению к ранее утверждённой в установленном порядке документации по территориальному планированию и планировке территории	6
Статья 8	Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	7
Статья 9	Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту	7
ГЛАВА 2	ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ИНЧХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.	8
Статья 10	Органы, регулирующие землепользование и застройку Инчхинского сельского поселения.	8

Статья 11	Полномочия органов, регулирующие землепользование и застройку Инчхинского сельского поселения.	9
Статья 12	Комиссия по землепользованию и застройке при администрации Инчхинского сельского поселения	11
Статья 13	Порядок утверждения правил землепользования и застройки.	12
ГЛАВА 3	ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ИНЧХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.	12
Статья 14	Общие положения по планировке территории.	12
Статья 15	Общие положения о подготовке документации по планировке территории.	15
ГЛАВА 4.	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ИНЧХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.	15
Статья 16	Общие положения.	15
Статья 17	Система градостроительных регламентов	16
Статья 18	Установление территориальных зон.	17
Статья 19	Структура территориальных зон.	17
ГЛАВА 5.	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ИНЧХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.	18
Статья 20	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия.	18
Статья 21	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.	19
Статья 22	Ограничения использования земельных участков объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.	20
Статья 23	Градостроительные ограничения в охранных зонах инженерных коммуникаций (нефтепровода, ЛЭП).	21

Статья 24	Градостроительные ограничения в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.	22
ГЛАВА 6.	РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ИНЧХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.	24
Статья 25	Изменение видов разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости физическими и юридическими лицами.	25
Статья 26	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.	26
Статья 27	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	28
ГЛАВА 7.	ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.	30
Статья 28	Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.	30
Статья 29	Подготовка проектной документации.	31
Статья 30	Выдача разрешения на строительство.	34
Статья 31	Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства.	38
ГЛАВА 8.	ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.	40
Статья 32	Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	40
Статья 33	Темы и вопросы, выносимые на обсуждение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	41
Статья 34	Инициаторы публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	41
Статья 35	Участники публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	41

Статья 36	Назначение публичных слушаний.	42
Статья 37	Организация подготовки к публичным слушаниям.	43
Статья 38	Информирование о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	43
Статья 39	Процедура проведения и оформления результатов публичных слушаний.	45
Статья 40	Сроки проведения публичных слушаний.	46
Статья 41	Финансирование проведения публичных слушаний.	47
Статья 42	Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки.	47
Статья 43	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки по заявлениям физических или юридических лиц.	48
Статья 44	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории.	51
<b>КНИГА 2</b>	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.</b>	
<b>ЧАСТЬ II</b>	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.</b>	54
<b>ГЛАВА 9</b>	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.</b>	54
Статья 45	Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	54
Статья 46	Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	56
Статья 47	Перечень территориальных зон.	58
Статья 48	Жилая зона.	59
Статья 49	Общественно-деловая зона.	66
Статья 50	Производственная зона.	71
Статья 51	Зона инженерной и транспортной инфраструктур.	73
Статья 52	Зона сельскохозяйственного использования.	76
Статья 53	Зона рекреационного назначения	76
Статья 54	Зона специального назначения.	78

ГЛАВА .10	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.	79
Статья 55	О введение в действие настоящих Правил застройки.	79
Статья 56	Ответственность за нарушение Правил застройки	81
ЧАСТЬ III	КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СП	81
Статья 57	Карта градостроительного зонирования.	81

## ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Инчхинского являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также нормативными актами Республики Дагестан, Инчхинского сельского поселения.

2. Необходимость и содержание такого документа определены главой 4 Градостроительного кодекса РФ.

3. Настоящие Правила землепользования и застройки (далее Правила) применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами местного самоуправления, в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной среды, иными обязательными требованиями.

4. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, для физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Инчхинского сельского поселения.

6. Правила Инчхинского сельского поселения включают в себя:

- 1) порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

7. «Правила» разработаны на основе и в соответствии с разработанным Генеральным планом Инчхинского сельского поселения, схемой территориального планирования Казбековского района.

8. Правила землепользования и застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Инчхинского сельского поселения, т.е. деления на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента

9. Правила конкретизируют и развивают основные положения действующих федеральных норм.

10. По вопросам, не рассмотренным в настоящих Правилах, следует руководствоваться законами, нормативно-техническими документами, нормативами, правилами и другими документами, действующими на территории Российской Федерации и Республики Дагестан

## **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.**

### **ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

## **Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.**

1. Основные понятия, используемые в настоящей работе, приняты в соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ:

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

**территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

**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 охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

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

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

**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;

**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;

**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;

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

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

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

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

**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.

## **Статья 2. Основные цели разработки Правил землепользования и застройки.**

Правила разрабатываются в целях:

1. Цель работы – создание условий для устойчивого развития территорий сельского поселения, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия, для привлечения инвестиций, для планировки территории поселения, обеспечение прав и законных интересов юридических и физических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Проект Правил должен решать задачи по установлению:

- территориальных зон;

- регламентов использования территориальных зон.

### **Статья 3. Сфера применения Правил землепользования и застройки.**

Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории сельского поселения:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;

- разработка и согласование проектной документации на объект 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.

### **Статья 4. Состав Правил землепользования и застройки.**

1. Настоящие Правила содержат три части:

Часть I — "Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений».

Часть II — "Градостроительные регламенты";

Часть III — "Карта градостроительного зонирования СП".

Часть I — "Правила землепользования и застройки. Порядок применения Правил землепользования и застройки. Порядок внесения в них изменений.» представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- регулирование землепользования и застройки территории сельского поселения органами местного самоуправления;

- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

-регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

Часть III — "Карта градостроительного зонирования" — представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон. Правила содержат схемы, разработанные в электронном виде в программной среде ГИС MapInfo в масштабе основного чертежа генерального плана сельского поселения (1:10000).

Часть II — "Градостроительные регламенты" — содержит перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах границ соответствующей территориальной зоны. Также указываются общие требования в установленных территориальных зонах, регламенты разрешенного использования земельных участков, а также предельные параметры объектов капитального строительства в пределах этих участков и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Все материалы Правил представлены в бумажном и электронном виде.

#### **Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки.**

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

2. Администрация Инчхинского сельского поселения обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами в уполномоченном структурном подразделении Администрации сельского поселения;

- предоставление уполномоченным структурным подразделением Администрации сельского поселения физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению необходимых копий. Стоимость указанных услуг определяется затратами на изготовление копий.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

#### **Статья 6. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.**

Настоящие Правила регулируют отношения, возникающие по поводу землепользования и застройки, физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в Администрацию Инчхинского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной

подготовке земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные, не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

### **Статья 7. Действие Правил по отношению к ранее утверждённой в установленном порядке документации по территориальному планированию и планировке территории.**

1. До дня вступления в силу настоящих Правил документация по территориальному планированию и планировке территории, утверждённая в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После вступления в силу настоящих Правил Глава Инчхинского сельского поселения по представлению заключений Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения по следующим вопросам:

- о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план сельского поселения с учётом настоящих Правил;

- о приведении в соответствии с настоящими Правилами ранее утверждённой и нереализованной документации по планировке территории, в том числе – в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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

3. Внесение изменений в генеральный план сельского поселения, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Республики Дагестан) и планировки (применительно к территории Инчхинского сельского поселения), внесение изменений в такие документы, утверждение новой документации по планировке территории, являются основаниями для внесения изменений в Правила в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации (статья 32, 33).

## **Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что их срок действия не истек.

3. Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков регулируются нормами земельного и административного законодательства. Ответственность за самовольное занятие и использование земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 7.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, пунктом 2 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются нормами гражданского и административного законодательства. Последствия совершения самовольной постройки устанавливаются в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ответственность за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию устанавливается в соответствии со статьей 9.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

## **Статья 9. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту.**

1. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешённые в регламентах соответствующих территориальных зон;

- имеют виды использования, которые поименованы как разрешённые в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;

- их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются в соответствии с пунктом 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации не соответствующими градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;

- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны (например, жилые, рекреационные территории, больницы – в санитарно-защитной зоне, либо производственный объект, имеющий санитарную вредность, – среди жилищной застройки в центральной части поселения,

либо полигон ТБО – в водоохраной зоне, либо кладбище – в прибрежной защитной полосе и т. п.);

- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

3. В соответствии с пунктом 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

4. Реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

5. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих регламенту, 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 (пункт 10 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ).

7. Статус несоответствия придается объекту Постановлением Главы Администрации Инчхинского сельского поселения по представлению Комиссии по землепользованию и застройке или соответствующих федеральных (территориальных) надзорных органов.

## **ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ИНЧХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

### **Статья 10. Органы, регулирующие землепользование и застройку Инчхинского сельского поселения.**

1. Органами, регулирующими землепользование и застройку в сельском поселении в части соблюдения настоящих Правил, являются:

- представительный орган – Собрание депутатов, осуществляющий от имени населения сельского поселения права собственника в отношении муниципальных земель, определяющий в соответствии с земельным законодательством порядок распоряжения, а также предоставления и изъятия земельных участков на территории сельского поселения;

- Глава сельского поселения – высшее должностное лицо;

- исполнительно-распорядительный орган – Администрация сельского поселения владеет, пользуется и распоряжается муниципальными землями в порядке, установленном Собранием депутатов сельского поселения.

## **Статья 11. Полномочия органов, регулирующие землепользование и застройку Инчхинского сельского поселения.**

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

- подготовка и утверждение документов территориального планирования,

- планирование использования земель, находящихся в муниципальной собственности, путем подготовки проектов планировки и межевания территории;

- подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков;

- подготовка и утверждение правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений и дополнений;

- подготовка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- выдача разрешения на строительство объекта и его ввод в эксплуатацию;

- принятие решений и заключение договоров о развитии застроенных территорий;

- осуществление контроля использования земель сельского поселения;

- обеспечение открытости и доступности информации о землепользовании и застройке для граждан и юридических лиц, а также их участия в обсуждении этих вопросов.

2. В соответствии с федеральным законодательством до разграничения государственной собственности на землю администрация сельского поселения осуществляет следующие действия:

а) предоставляет земельные участки:

- для индивидуального жилищного строительства жилых домов;

- для целей, не связанных со строительством, только в отношении земельных участков, предоставляемых для размещения сезонных объектов (летних кафе, временных стоянок),

- для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, животноводства, организации мест гражданских и воинских захоронений;

- на которых расположены здания, строения, сооружения (за исключением земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, находящиеся в государственной собственности или предоставленных органу государственной власти, государственному учреждению, государственному унитарному предприятию, некоммерческой организации, созданной органом государственной власти);

Для земельных участков, предоставляемых в собственность под объектами недвижимого имущества, приобретенными в собственность гражданами и юридическими лицами в случае их приобретения из государственной собственности, а также в случае, если земельные участки были предоставлены в соответствии с решением органа государственной власти):

б) устанавливает сервитуты и ограничения (в случае необходимости) на земельные участки;

в) прекращает права на земельный участок, или производит изъятие земельных участков в установленных законом случаях.

3. После разграничения государственной собственности на землю администрация Инчхинского сельского поселения осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в полном объеме.

4. Регулирование и контроль землепользования и застройки сельского поселения осуществляют подразделения Администрации сельского поселения.

5. По вопросам применения настоящих Правил органы исполнительной власти, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- представляют заключения и информацию по запросу Главы сельского поселения и Комиссии по землепользованию и застройке по вопросам, вынесенным на публичные слушания;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в рамках своих полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и правовыми актами Республики Дагестан и сельского поселения.

6. В обязанности уполномоченного подразделения или уполномоченного представителя Администрации сельского поселения по вопросам применения настоящих Правил входит:

- участие в подготовке нормативного правового акта местного самоуправления – «Правил землепользования и застройки» и внесение в них изменений;

- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных дополнений и изменений;



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

-согласование градостроительной и проектной документации на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам,

-предоставление по запросу Администрации сельского поселения заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

-предоставление разрешений на строительство;

-участие в приемке законченных строительством объектов;

-участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;

-предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;

-подготовка для Главы сельского поселения, Собрания депутатов и Комиссии по землепользованию и застройке регулярных докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения в них дополнений и изменений.

## **Статья 12. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации Инчхинского сельского поселения.**

1. Для подготовки и установления Правил землепользования и застройки решением Главы сельского поселения создается Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия), которая обеспечивает подготовку, обсуждение, внесение на утверждение в Собрание депутатов и установление Правил, а также внесение в них изменений и дополнений.

2. После утверждения и введения в действие Правил, Комиссия решением Главы сельского поселения преобразуется в постоянно действующий совещательный орган, формируемый и действующий в соответствии с упомянутым решением.

3. Комиссия осуществляет следующие действия:

- организация и проведение публичных слушаний по составу и содержанию Правил, а также по условно разрешённым видам и параметрам использования земельных участков в порядке, определённом Градостроительным кодексом РФ (статья 31, части 12, 13, 14, 15);

- подготовка Главе сельского поселения рекомендаций по результатам публичных слушаний, в том числе – рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- подготовка предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- рассмотрение заявок на предоставление земельных участков для строительства и строительство объектов, требующих получения специальных согласований.

4. В состав Комиссии входят ответственные представители органов местного самоуправления и федеральных служб государственного контроля и надзора по сельскому поселению.

### **Статья 13. Порядок утверждения правил землепользования и застройки.**

1. Правила утверждаются представительным органом местного самоуправления сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Представительный орган местного самоуправления сельского поселения по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект Правил землепользования и застройки Главе администрации сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

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

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

## **ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ИНЧХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.**

### **Статья 14. Общие положения по планировке территории.**

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

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

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

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются 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;

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

- 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;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания

градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

- 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 15. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются Администрацией сельского поселения по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Документация по планировке территории готовится на основании генерального плана сельского поселения, Правил землепользования и застройки сельского поселения.

3. Состав и содержание документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Дагестани нормативными правовыми актами сельского поселения.

## **ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ИНЧХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.**

### **Статья 16. Общие положения.**

1. Для целей адресного применения настоящих Правил на территории сельского поселения вводится градостроительное зонирование, т. е. деление сельского поселения на территориальные зоны с установлением правового режима использования земельных участков в пределах каждого вида зон через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и застройку в границах этих зон.

2. В Градостроительных регламентах перечисляются все возможные виды разрешенного использования территории, вытекающие из доминирующего функционального назначения конкретного вида территориальных зон, определенного Генеральным планом сельского поселения или сложившейся ситуацией.

3. Территориальным зонам одного вида, расположенным в разных частях сельского поселения, адресован один и тот же регламент разрешенного использования.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной степени на все земельные участки и объекты капитального строительства в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ.

5. В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты включают в себя три вида разрешенного использования территории, разделенные по степени разрешения относительно главной функции:

**«Основной»** – основной вид (объекты недвижимости, предназначенные для реализации главной функции);

**«Вспомогательный»** – допустимый только в качестве дополнительного по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемый совместно с ними;

**«Условно разрешенный»** – вид использования территории, требующий специального согласования с органами местного самоуправления или вынесения на обсуждение населения (публичные слушания).

6. Положения и нормативы данной главы Правил землепользования и застройки приняты преимущественно на основании:

-СНиП 2.07.01.89\* «Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов», ЦНИИП градостроительства 2008 год;

-«Методических рекомендаций по разработке схем зонирования территории городов», МДС 30-1.99;

-СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

## **Статья 17. Система градостроительных регламентов.**

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью участков и используется в процессе возведения и эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Правилами установлены два типа регламентов:

I тип – основные регламенты разрешённого использования земельного участка и объекта недвижимости. Содержат перечень видов использования участка, вытекающих из его функционального назначения, определённого градостроительной документацией.

II тип – дополнительные регламенты градостроительной деятельности в зонах с особыми условиями использования территории. Содержат перечень запретов и ограничений на использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования.

3. Градостроительные регламенты в пределах Инчхинского сельского поселения не устанавливаются для земель:

- лесного фонда;
- поверхностных вод водного фонда;
- земель сельскохозяйственного назначения.

Использование земельных участков, перечисленных выше категорий земель настоящей статьи (лесного фонда и т.д.), определяется уполномоченными органами государственной власти Республики Дагестан и Инчхинского сельского поселения.

## **Статья 18. Установление территориальных зон.**

1. Установление территориальных зон определено статьей 34 Градостроительного кодекса РФ.

2. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

-функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселения;

-сложившейся планировки территории сельского поселения и существующего землепользования;

-планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, а также Генеральным планом;

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

3. Границы территориальных зон устанавливаются по:

-линиям магистралей, улиц, проездов, пешеходных путей;

-красным линиям (в случае их наличия);

-границам земельных участков;

-границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

-границам муниципальных образований;

-естественным границам природных объектов;

-иным границам.

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

5. Границы территориальных зон районов новой застройки на свободных территориях подлежит уточнению при разработке проектов планировки и проектов межевания территории.

## **Статья 19. Структура территориальных зон.**

1. В «Правилах» принята структура и кодировка территориальных зон, приведенная в таблице 1.

2. Для каждого вида территориальных зон устанавливается конкретный перечень видов разрешенного использования, вытекающий из условия отправления основной функции землепользователя.

Таблица 1

Типы зон	Виды зон
----------	----------

<p><b>Ж -</b> жилая зона</p>	<p><b>Ж1</b> - Зона застройки индивидуальными жилыми домами. <b>Ж3</b> - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами</p>
<p><b>ОД -</b> общественно-деловая зона</p>	<p><b>ОД1</b> - Зона делового, общественного и коммерческого назначения</p>
<p><b>Р -</b> зона рекреационного назначения</p>	<p><b>Р1</b>- Зона рекреационного назначения</p>
<p><b>П</b>-производственная зона</p>	<p><b>П1</b>- Производственная зона</p>
<p><b>И,Т</b> - зона инженерной и транспортной инфраструктур</p>	<p><b>И</b> - Зона инженерной инфраструктуры <b>Т</b> - Зона транспортной инфраструктуры</p>
<p><b>СХ</b> - зона сельскохозяйственного использования</p>	<p><b>СХ1</b> - Зона сельскохозяйственных угодий</p>
<p><b>СП</b> - зоны специального назначения</p>	<p><b>СП1</b> - Зона специального назначения, связанная с захоронением <b>СП2</b> -Водозаборные скважины.</p>

## **ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ИНЧХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.**

**Статья 20. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия.**



1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Инчхинского сельского поселения.

3. Зоны охраны культурных объектов устанавливаются в соответствии с историко-архитектурным и историко-археологическим планами Инчхинского сельского поселения, **Федеральным законом №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»**, СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка зданий и застройка городских и сельских поселений» (при их наличии).

#### Территория объекта культурного наследия:

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

4. Рекомендуется устанавливать следующие размеры охранных зон:

Зона охраны - не менее территории земельного участка, отведенного для данного объекта, согласно кадастровому плану.

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

По мере разработки и принятия новых руководящих документов, определяющих режимные требования к охране культурного наследия, «Правила» должны быть приведены в соответствие с нормативными документами.

### **Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон.**

1. На территории водоохраных устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

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

3. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, 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.

### **Статья 22. Ограничения использования земельных участков объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.**

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН

2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ

3. Источниками воздействия на среду обитания и человека на территории Инчхинского сельского поселения являются:

- предприятия третьего класса санитарной вредности- (кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью менее 20га);
- предприятия четвертого класса санитарной вредности -100м (АЗС, гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению сельскохозяйственной техники, склады и т. д);
- водозаборные сооружения- СЗЗ 1 пояса-50м, СЗЗ 2 и 3 пояса устанавливаются согласно проекту санитарно-защитных зон.;

-скотомогильники с биологическими камерами, класс II.

4. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение: жилой застройки, включая отдельные жилые дома; ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха; территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков; спортивных сооружений; детских площадок; образовательных и детских учреждений; лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования; других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

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

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала; помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель).

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

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

### **Статья 23. Градостроительные ограничения в охранных зонах инженерных коммуникаций (газопровода, ЛЭП).**

- Охранные зона трасс магистрального нефтепровода, газопровода высокого давления.

Трассы (газопроводов, ЛЭП 110кВт и выше) должны проходить вне границ населенных пунктов.

Для возведения любых сооружений, высадки деревьев и кустарников всех видов, складирования кормов, удобрений, материалов, устройство проездов и переездов через

трассы, устройство стоянок автотранспорта необходимо письменное разрешение эксплуатирующих организаций.

Приказом Минтопэнерго России от 24 сентября 1992 года утверждены правила охраны систем газоснабжения. В охранных зонах систем газоснабжения запрещается:

- Производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- Склаживать материалы, высаживать деревья всех видов;
- Выполнять земляные и дорожные работы.

Охранные зона трасс магистрального газопровода высокого давления устанавливаются в виде участков земли, ограниченными условными линиями, проходящими от оси газопровода на расстоянии 15 м (в обе стороны). Кроме того, вдоль трассы газопровод-отвод устанавливается санитарный разрыв - 150 метров в обе стороны, который имеет режим охранной зоны, но не требует разработки проекта его организации. Вдоль газопровода высокого давления устанавливается санитарный разрыв - 100 м в обе стороны.

В охранных зонах запрещаются всякого рода строительные работы без письменного разрешения владельца газопровода.

#### Линии электропередач.

Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 11 сентября 1972 года №667. В пределах охранных зон линий электропередач запрещается осуществлять строительные, монтажные, поливные работы:

- Производить посадку и вырубку деревьев;
- Устраивать спортивные площадки и площадки для игр;
- Склаживать корма, удобрения, топливо и другие материалы;

Размеры охранных зон электрических сетей зависят от мощности линий электропередач. Земельные участки включенные в состав охранных зон линий электропередач, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей, но пользуются ими с обязательным соблюдением требований Правил. Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем.

### **Статья 24. Градостроительные ограничения в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.**

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством РФ о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения)

и водопроводов питьевого назначения). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Инчхинского сельского поселения.

3. Режим ЗСО включает:

—мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения;

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения

3.1.1. Мероприятия по первому поясу:

В зонах подземных источников питьевого водоснабжения запрещается:

1) размещение объектов капитального строительства и временных сооружений, не относящихся к эксплуатации, реконструкции, капитальному ремонту водопроводных сооружений;

2) размещение трубопроводов различного назначения;

3) размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;

4) применение ядохимикатов и удобрений.

3. В зонах поверхностных источников питьевого водоснабжения дополнительно к ограничениям, указанным в пункте 2 настоящей статьи, запрещается:

1) спуск сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта;

2) купание, водопой скота;

3) иные виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам:

В зонах санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения запрещается:

1) закачка отработанных вод в подземные горизонты;

2) подземное складирование твердых бытовых отходов;

3) разработка недр земли;

4) размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей;

5) размещение животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, вызывающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

6) применение удобрений и ядохимикатов;

7) рубка леса главного пользования и реконструкции.

4. В зонах санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения по согласованию с органами государственной власти в области санитарно-эпидемиологического, экологического и геологического надзора и при соблюдении требований СанПиН 2.1.4.027-95 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» разрешается:

- 1) размещение объектов капитального строительства и временных сооружений;
- 2) бурение новых скважин;
- 3) размещение складов горюче-смазочных материалов,
- 4) применение ядохимикатов и минеральных удобрений;
- 5) размещение накопителей промышленных стоков.

5. В зонах санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения запрещается:

- 1) отведения сточных вод в зоне водосбора поверхностного источника водоснабжения;
- 2) рубки леса главного пользования и реконструкции;
- 3) размещение стойбищ и выпаса скота;
- 4) иные виды использования водного объекта и прилегающих территорий, которые могут привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6. В зонах санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения по согласованию с органами государственной власти в области санитарно-эпидемиологического, экологического и геологического надзора и при соблюдении требований СанПиН 2.1.4.027-95 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» разрешается:

- 1) размещение объектов капитального строительства и временных сооружений;
- 2) добыча песка, гравия;
- 3) проведение дноуглубительных работ;
- 4) купание, туризм, водный спорт и рыбная ловля в установленных местах;
- 5) рубки ухода и санитарные рубки леса.

## **ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ИНЧХИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.**

### **Статья 25. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и**

## иных объектов недвижимости физическими и юридическими лицами.

1. Правообладатели земельных участков и иных объектов недвижимости – физические и юридические лица имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа разрешенных как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны при условии:

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

б) соблюдения требований технических регламентов (а до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ « О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

в) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от уполномоченного подразделения Администрации сельского поселения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

г) в многоквартирных домах – при одновременном наличии следующих условий и соблюдении следующих требований:

- многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где регламентом предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений на нежилое;

- обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов).

3. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления

разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

## **Статья 26. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования должно содержать следующую информацию:

- фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона – в случае подачи заявления физическим лицом;
- наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;
- данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования;
- испрашиваемый заявителем условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- соотносимость вида и параметров испрашиваемого заявителем условно разрешенного вида использования конкретного объекта недвижимости с видами использования соседствующих объектов недвижимости;
- соответствие размеров земельного участка предполагаемому использованию;
- другие сведения, перечень которых устанавливается или запрашивается Комиссией по землепользованию и застройке.

К заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, должны прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок или объект капитального строительства.

Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, подается на имя председателя Комиссии по землепользованию и застройке заявителем лично или направляется по почте заказным письмом с



уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией по землепользованию и застройке заявления считается день вручения заказного письма.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Инчхинского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно

разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе местной администрации.

10. На основании указанных в части 9 настоящей статьи рекомендаций Глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

11. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

## **Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного 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. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должно содержать следующую информацию:

- фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона – в случае подачи заявления физическим лицом;

- наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;

- данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подтверждение готовности нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний;

- испрашиваемое заявителем отклонение от предельных параметров;

- обоснование необходимости в получении разрешения на отклонение от предельных параметров для эффективного использования объектов капитального строительства;

- другие сведения, перечень которых устанавливается или запрашивается Комиссией по землепользованию и застройке.

К заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, должны прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок или объект капитального строительства.

Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подается на имя председателя Комиссии по землепользованию и застройке заявителем лично или направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией по землепользованию и застройке заявления считается день вручения заказного письма.

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

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения.

7. На основании указанных в пункте 6 настоящей статьи рекомендаций Глава сельского поселения в течение семи дней со дня поступления таких 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.

8. 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.

## **ГЛАВА 7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### **Статья 28. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.**

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством (ст.51 ГК РФ).

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

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

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

4) изменения объектов 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.

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

4. Не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

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

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

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

6. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 29. Подготовка проектной документации.**

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

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

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

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

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 застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

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

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- 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.

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.

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 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 органа архитектуры и градостроительства 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.

Орган архитектуры и градостроительства Казбековского района не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

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

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

- результатами инженерных изысканий;

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

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

### **Статья 30. Выдача разрешения на строительство.**

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

2. В границах муниципального образования сельское поселение выдача разрешение на строительство является полномочием органа местного самоуправления по решению вопросов местного значения( ФЗ №131 от 06.10.2003 ст.14 п.20, ст.17. п.1.1)

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

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации и Республики Дагестан и для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

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

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);



2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

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

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

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

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

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

4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления по решению вопросов местного значения заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

7. Орган местного самоуправления по решению вопросов местного значения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

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

8. Орган местного самоуправления по решению вопросов местного значения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

9. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

10. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

4) изменения объектов 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;

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

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления по решению вопросов местного значения один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

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

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

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

### **Статья 31. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства.**

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

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

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченный орган администрации Республики Дагестан (далее также - орган государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются

строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

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

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

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации. Изложение таких актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

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

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

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

В границах муниципального образования сельское поселение государственный строительный надзор осуществляется уполномоченным органом администрации Казбековского района.

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

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

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

## **ГЛАВА 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

### **Статья 32. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, доведения до населения Инчхинского сельского поселения информации при осуществлении градостроительной деятельности, выявления мнения населения о проекте нормативного правового акта, выносимого на публичные слушания, подготовки предложений и рекомендаций по проекту нормативного правового акта.

2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Республики Дагестан и местными нормативными актами.

### **Статья 33. Темы и вопросы, выносимые на обсуждение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

1. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке выносятся:

- проект Правил землепользования и застройки муниципального образования Инчхинское сельское поселение, в том числе внесение изменений и дополнений в Правила;

- вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения;

- вопросы предоставления разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, в том числе внесение в них изменений и дополнений.

2. Вопросами, выносимыми на обсуждение публичных слушаний, являются предложения, внесенные в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и заключениях о результатах слушаний.

#### **Статья 34. Инициаторы публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

Инициаторами публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности могут являться: Собрание депутатов сельского поселения, Глава сельского поселения, физические и юридические лица, в интересах которых будут проводиться публичные слушания.

#### **Статья 35. Участники публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

1. Участниками публичных слушаний могут являться:

а) по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения, в том числе по внесению в них изменений:

- инициаторы слушаний;
- население сельского поселения;

б) по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения:

- инициаторы слушаний;
- граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается данное разрешение;
- правообладатели земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

- правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

- правообладатели помещений, являющиеся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

2. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия;

в) по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, в том числе по внесению в них изменений:

- инициаторы слушаний;

- граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания;

- правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

- лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. При проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

### **Статья 36. Назначение публичных слушаний.**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки назначаются в соответствии с действующими местными нормативными актами и постановлениями.

2. В случае необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки решение о проведении публичных слушаний согласно ч. 11 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ принимается Главой Инчхинского сельского поселения.

3. В документе о назначении публичных слушаний указываются:

- тема публичных слушаний;

- дата и место проведения публичных слушаний;

- границы территории для проведения публичных слушаний;

- время и место предварительного ознакомления с информацией по обсуждаемому вопросу;

- информация о приеме предложений по обсуждаемым вопросам;

- ответственный за организацию проведения публичных слушаний.

### **Статья 37. Организация подготовки к публичным слушаниям.**

1. Органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний, является Комиссия по землепользованию и застройке.

2. Комиссия по землепользованию и застройке с момента принятия решения о проведении слушаний:



- организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, предоставленные инициатором;

- организывает выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов, инициаторов на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

- оформляет протокол публичных слушаний.

3. На выставках, экспозициях демонстрационных материалов должны быть представлены:

- обсуждаемая градостроительная документация;

- демонстрационные и информационные материалы, содержащие достоверную информацию о состоянии среды жизнедеятельности и ее предполагаемых изменениях в случае принятия проекта.

4. Все материалы к публичным слушаниям должны быть подготовлены и представлены инициатором публичных слушаний.

### **Статья 38. Информирование о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

1. Извещение о проведении публичных слушаний осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

2. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний включает информацию о времени, месте, содержании предстоящего публичного слушания и условиях ознакомления с обсуждаемыми материалами.

3. Способы информирования при осуществлении градостроительной деятельности определяются Комиссией по землепользованию и застройке в зависимости от темы слушаний и круга заинтересованных лиц (участников слушаний).

4. По проекту Правил землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке обеспечивает публикацию и размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний в выпусках печатных средств массовой информации и на официальном сайте Администрации сельского поселения в сети «Интернет» (при наличии).

5. В случае, если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки направляются Комиссией по землепользованию и застройке:

-правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства;

-правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком;

-правообладателям помещений в таком объекте;

-правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями.

Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

6. По вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия по землепользованию и застройке:

- обеспечивает публикацию и размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний в выпусках печатных средств массовой информации и на официальном сайте Администрации сельского поселения в сети «Интернет»(при наличии);

- направляет сообщения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления в Комиссию по землепользованию и застройке заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. По проектам планировки территорий и проектам межевания территорий Комиссия по землепользованию и застройке:

- осуществляет публикацию информационного сообщения о проведении публичных слушаний в выпусках печатных средств массовой информации, а также может разместить ее на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при наличии);

- размещает наружную информацию в установленных для этой цели местах на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания.

8. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности должно содержать:

- наименование и местоположение объекта градостроительной деятельности (объекта недвижимости), функциональное назначение указанного объекта в настоящее время;
- функциональное назначение объекта градостроительной деятельности (объекта недвижимости) после осуществления градостроительной деятельности, иные основные положения задания на разработку градостроительной (проектной) документации или сведения о намерениях по созданию (изменению) объектов недвижимости;
- сроки разработки градостроительной (проектной) документации, ориентировочные сроки реализации намерения по созданию (изменению) объектов недвижимости (инвестиционного предложения);
- наименование и адрес застройщика (заказчика), инвестора или его (их) представителя;
- наименование, адрес, телефон организаций, ответственных за разработку градостроительной (проектной) документации;
- информацию о месте и времени и условиях доступа к материалам обсуждаемой градостроительной деятельности;
- срок подачи запросов и предложений.

### **Статья 39. Процедура проведения и оформления результатов публичных слушаний.**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с действующими местными нормативными актами и постановлениями.
2. Протокол публичных слушаний оформляется секретарем Комиссии по землепользованию и застройке.
3. Подготовка протокола публичных слушаний осуществляется в течение трех дней со дня проведения публичных слушаний.
4. В протокол также включаются изложенные в письменном виде и поступившие в течение двух дней после проведения публичных слушаний замечания и предложения лиц, участвовавших в публичных слушаниях.
5. Каждый экземпляр протокола публичных слушаний прошивается, заверяется председателем Комиссии по землепользованию и застройке, и направляется лицам, подписавшим его. Хранение первого экземпляра протокола публичных слушаний осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.
6. На основании протокола публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке оформляет заключение о результатах публичных слушаний.
7. Срок подготовки заключения о результатах публичных слушаний составляет не более семи дней со дня оформления протокола публичных слушаний.
8. Каждый экземпляр заключения о результатах публичных слушаний прошивается, заверяется председателем Комиссии по землепользованию и застройке, и направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и лицам, подписавшим его. Хранение

первого экземпляра заключения о результатах публичных слушаний осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

9. По письменному запросу гражданина, объединения граждан, общественной организации, органа государственной власти и других лиц Комиссия по землепользованию и застройке обязана предоставить копии протокола публичных слушаний и заключения о результатах слушаний или ознакомить с ними в сроки, определенные действующим законодательством.

10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов, иной официальной информации.

#### **Статья 40. Сроки проведения публичных слушаний.**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Срок проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее двух месяцев и более четырех месяцев.

3. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

4. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

5. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

#### **Статья 41. Финансирование проведения публичных слушаний.**

1. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки, в том числе внесения изменений в указанные Правила, осуществляются из средств муниципального бюджета.

2. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет инициатор публичных слушаний - физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

#### **Статья 42. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки.**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного Кодекса РФ.

2. Основаниями для рассмотрения Главой администрации сельского поселения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

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

3) Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, межселенных территориях;

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку

заклучения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

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

### **Статья 43. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки по заявлениям физических или юридических лиц.**

1. Физические или юридические лица вправе обратиться в Комиссию по землепользованию и застройке с предложением о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, в связи с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для строительства земельном участке, направляются в Комиссию по землепользованию и застройке в форме заявления.

К заявлению о внесении изменений в Правила землепользования и застройки связанных с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для застройки земельном участке, прилагается схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.), общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их опасности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

3. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, связанных с реконструкцией объекта капитального строительства на застроенном земельном участке, направляются в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности эффективного использования недвижимости в рамках установленных ограничений или существенного снижения стоимости недвижимости, либо невозможности осуществления частных и общественных интересов в развитии конкретной территории или нанесении вреда этим интересам.

4. Председатель Комиссии по землепользованию и застройке организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, в соответствии с поступившим предложением, или об отклонении такого предложения с указанием причин

отклонения, в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

5. В целях подготовки заключения Комиссия по землепользованию и застройке направляет запросы:

- в соответствующие структурные подразделения Администрации сельского поселения, а так же, при необходимости, в структурные подразделения Администрации муниципального района:

- о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;

- об имущественно-правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;

- о границах территорий подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера,

в предприятия, обслуживающие инженерные сети на территории Инчхинского сельского поселения:

- о возможности подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или по организации автономных систем обеспечения;

а так же в соответствующие федеральные органы и иные органы уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории сельского поселения по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

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

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства и соответствующее изменение границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим территориальным зонам, должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по подготовке документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

7. Глава сельского поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования

муниципальных правовых актов. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Комиссия по землепользованию и застройке на основании внесенных и утвержденных в установленном законом порядке изменений в Генеральный план Инчхинского сельского поселения, утвержденной документации по планировке территории и с учетом результатов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в пункте 6 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание депутатов или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Собрание депутатов сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или направить проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Главе Инчхинского сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

12. Изменения, внесенные в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

14. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила землепользования и застройки в судебном порядке в



случае несоответствия изменений внесенных в Правила землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения изменений внесенных в Правила землепользования и застройки.

**Статья 44. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории.**

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Главой сельского поселения направляются уполномоченным подразделением Администрации сельского поселения в Комиссию по землепользованию и застройке в форме заявления, содержащего обоснование необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной Главой сельского поселения.

К заявлению прилагается перечень сведений, содержащих характеристики и количественные показатели предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон, а также материалы утвержденной документации по планировке территории.

2. Председатель Комиссии по землепользованию и застройке организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, в соответствии с поступившим предложением, или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

3. В целях подготовки заключения Комиссия по землепользованию и застройке направляет запросы:

в соответствующие структурные подразделения Администрации сельского поселения, а так же, при необходимости, в структурные подразделения Администрации Казбековского муниципального района:

- о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;

- об имущественно – правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;

- о границах территорий подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в предприятия, обслуживающие инженерные сети на территории сельского поселения:

- о возможности подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или по организации автономных систем обеспечения;

- в иные органы уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории сельского поселения по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

4. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения.

5. Глава сельского поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Комиссия по землепользованию и застройке с учетом результатов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в пункте 6 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание депутатов или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8. Собрание депутатов сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных

приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или направить проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Главе сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

9. Изменения, внесенные в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

11. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия изменений внесенных в Правила землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения изменений внесенных в Правила землепользования и застройки.

## **ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

### **ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.**

#### **Статья 48. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

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

2. Общие требования к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящем разделе.

3. В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

3.1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой

(придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для паркования автомобилей.

3.2. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для квартала или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешенного вида использования в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3 Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных в жилые дома помещениях осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в Части III Правил при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

3.4. Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электростанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины, регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций), если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

3.5. Объекты транспорта, включая автозаправочные и газонаполнительные станции, стоянки индивидуального легкового автотранспорта относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков, непосредственно примыкающих к территориям улично-дорожной сети, расположенных на территории всех зон, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. Размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

б) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

**4. В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:**

**4.1. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:**

— объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

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

— объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

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

— автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

— благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

— площадки хозяйственные, в том числе для размещения мусоросборников;

— общественные туалеты.

4.2 Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

4.4. Суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

#### **Статья 49. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

— минимальная площадь земельного участка;

— минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;

— предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность;

— максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

— предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки;

- максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- минимальная доля озеленения территории земельных участков.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящем разделе.

3. В числе общих требований к минимальной площади земельного участка и к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

3.1 Минимальная площадь земельного участка допускается не менее площади земельного участка, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства с элементами озеленения и благоустройства и иными необходимыми в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательными объектами, предназначенными для его обслуживания и эксплуатации.

3.2. Установлены предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков на территории Зона специального назначения, связанная с захоронением

сельского поселения предоставляемые гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства: приусадебного земельного участка в черте сельского поселения при наличии свободных земельных участков, а также для индивидуального жилищного строительства:

- минимальные - 0,10га;
- максимальные- 1,50га.

а) установлены предельные максимальные размеры земельных участков на территории Зона специального назначения, связанная с захоронением сельского поселения предоставляемые гражданам Российской Федерации и гражданам, имеющим статус вынужденного переселенца, проживающих на территории Зона специального назначения, связанная с захоронением

поселения в собственность бесплатно для ведения личного подсобного хозяйства: приусадебного земельного участка в черте сельского поселения при наличии свободных земельных участков- 0,50га.

б) установлены предельные максимальные размеры земельных участков на территории Зона специального назначения, связанная с захоронением

сельского поселения предоставляемые гражданам:

-Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации, кавалерам ордена Славы трех степеней, инвалидам и ветеранам Великой Отечественной войны, боевых действий на территории СССР и территориях других государств, а также поравненным к ним лицам:

-Героям Социалистического Труда, кавалерам ордена Трудовой Славы трех степеней;

-лицам, удостоенным почетных званий СССР, РСФСР, Российской Федерации, а также званий «Почетный Гражданин Республики Дагестан», « Почетный Гражданин района»:

-участникам ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, лицам, имеющим на иждивении трех и более несовершеннолетних детей (многодетным семьям), в собственность бесплатно: для ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства- 0, 25га;

-для индивидуального жилищного строительства - 0,06га.

3.3. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков из земель, находящихся в собственности муниципальных образований, предоставляемых в собственность граждан для ведения личного подсобного хозяйства: приусадебного земельного участка в черте сельских поселений и полевого земельного участка при наличии свободных земельных участков, находящихся в собственности муниципальных образований и расположенных вне черты сельских поселений.

3.4. Размеры земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в собственность граждан (объединений граждан) для целей, не предусмотренных в пунктах 1, 2 настоящей статьи, в том числе для коллективного и индивидуального гаражного строительства, устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки; землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

3.5 Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

3.5.1. К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокостебельными растениями; зимние сады; озелененные террасы, атриумы, стилобаты и т.п.), водоемами, пляжами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

3.5.2 Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- другими подобными объектами.

3.5.3 Требования к озеленению участков не относятся к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.

3.5.4 При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

3.5.6. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

3.5.7 Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

## **Статья 50. Перечень территориальных зон.**

Типы зон	Виды зон
<b>Ж</b> - жилая зона	<b>Ж1</b> - Зона застройки индивидуальными жилыми домами. <b>Ж3</b> - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
<b>ОД</b> - общественно-деловая зона	<b>ОД1</b> - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
<b>Р</b> - зона рекреационного назначения	<b>Р1</b> - Зона рекреационного назначения
<b>П</b> -производственная зона	<b>П1</b> - Производственная зона
<b>И,Т</b> - зона инженерной и транспортной инфраструктур	<b>И</b> - Зона инженерной инфраструктуры <b>Т</b> - Зона транспортной инфраструктуры
<b>СХ</b> - зона сельскохозяйственного использования	<b>СХ1</b> - Зона сельскохозяйственных угодий
<b>СП</b> - зоны специального назначения	<b>СП1</b> - Зона специального назначения, связанная с захоронением <b>СП2</b> -Водозаборные скважины.

## **Статья 51. Жилая зона.**

### Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон.

1. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами постоянного, сезонного или временного проживания (в соответствии с установленными видами разрешенного использования соответствующей территориальной зоны) по причине отсутствия региональных нормативов градостроительного проектирования разрабатываются в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства», СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка зданий и застройка городских и сельских поселений», СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территории садоводческих объединений граждан, здания и сооружения», СП 11-106-97 «Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан», ВСН 62-91 \* «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения».



2. В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, и для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, расположенные в границах земель населенных пунктов.

3. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду и население (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, автостоянки, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с нормативами и проектной документацией относятся к основным видам разрешенного использования жилых зон.

5. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом, в случае если до 40% территории используется не в соответствии с ее основным назначением.

6. Землепользователи обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь подземные сооружения.

7. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка, разработанным на основе проекта планировки. По окончании строительства земельные участки, границы которых устанавливаются в соответствии с проектом границ земельного участка, разработанным на основе проекта межевания территории, предоставляются собственникам жилья в аренду либо в собственность.

8. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных. Право начала строительства наступает после получения разрешения на строительство от органов местного самоуправления.

9. Комплексная застройка территорий должна осуществляться в строгом соответствии с проектами планировки, утвержденными в установленном порядке.

10. До начала строительства жилых домов и гражданских зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

11. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка (в отсутствие градостроительного плана требования устанавливаются в архитектурно-планировочном задании).

12. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы, капитальные заборы и т.п.) вне пределов красных линий на землях общего пользования и вне границ кварталов (кроме прокладки инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

13. Застройку кварталов необходимо формировать поэтапно в виде законченных градостроительных комплексов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Законченность градостроительных комплексов должна обеспечиваться опережающей прокладкой инженерных сетей и одновременным, вместе с жилой застройкой, строительством объектов культурно-досугового и социально-бытового обслуживания, а также благоустройства в объеме, предусмотренном нормативами.

14. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектно-сметной документации.

15. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

16. Индивидуальные гаражи предусматриваются на обособленных территориях, преимущественно в пределах коммунальной зоны.

17. Установка временных металлических гаражей в границах жилых кварталов допускается только для автотранспортных средств инвалидов по ордеру, выданному органами местного самоуправления.

### **Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

№№ п\п	Тип регламента	Содержание регламента	Предельные параметры
1.	Основные виды разрешенного строительства.	Отдельно стоящие индивидуальные дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками.	Этажность - до 3 эт. Высота ограждения земельных участков - до 2.2 м. Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома - 3 м. Отступ от красной линии - не менее 5 м. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.

		Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками	Предельные размеры земельного участка – 0.1га Максимальный процент застройки определяется в соответствии с Приложением 3 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	Инженерно-технические сооружения и коммуникации	Этажность -1 эт. Строительство осуществлять в соответствии с строительными нормами и правилами, техническими регламентами
		Гаражи индивидуальных машин, встроенные или отдельно стоящие, открытые стоянки, но не более, чем 2 транспортных средства на один земельный участок.	Высота - до 3 м. Отдельно стоящие, встроенные, встроенно-пристроенные к объектам основного вида использования
		Хозяйственные постройки	Высота - до 3 м Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек - не менее 1 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;
		Сооружения связанные с выращивание цветов, фруктов, овощей.	Высота - до 3 м Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек - не менее 1 м.
		Сады, огороды, подсобные хозяйства	Предельные размеры земельного хозяйства участка – 0,25га
		Строения для содержания домашнего скота и птицы	Расстояние от постройки для содержания скота и птицы до соседнего участка– 4м; Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;
		Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары)	
		Индивидуальные бани, сауны при условии канализования стоков, надворные туалеты	Расстояние от постройки для содержания скота и птицы до соседнего участка– 1м; Расстояние от хозяйственных

			построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;
		Площадки для сбора мусора	
3.	Условно разрешенные виды использования	Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	Этажность - до 2 эт. Высота - до 10 м. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30
		Школы общеобразовательные	Этажность - до 3 эт. Высота - до 15 м. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30
		Магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м2;	Этажность – 1 эт.
		Временные объекты торговли	Высотой до 3м.
		Аптеки	Этажность – 1 эт.
		Ветлечебницы без постоянного содержания животных (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м);	Этажность – 1 эт.
		Спортплощадки, детские площадки	Площадные помещения – 100-200 кв.м.
		Кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях	Этажность – 3 эт.
		Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой химии, парикмахерские и иные объекты обслуживания	Этажность – до 2 эт.
		Отделения, участковые пункты милиции	Этажность – до 2 эт.
		Отделения связи	Этажность – до 2 эт. Общая площадь помещений – 70-100 кв.м
		Библиотеки, архивы, информационные центры	Этажность – до 2 эт. Общая площадь помещений – 70-100 кв.м
		Жилищно-эксплуатационные и	Этажность – до 2 эт. Общая площадь помещений – 70-

	аварийно-диспетчерские службы	100 кв.м
	Парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования	Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	

### **Ж 3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№№ п/п	Тип регламента	Содержание регламента	Предельные параметры
1	2	3	4
1.	Основные виды разрешенного строительства.	Многоквартирные жилые дома до 5-ти этажей.	Этажность - до 5 эт. Минимальный процент озеленения – 25
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	Инженерно-технические сооружения и коммуникации	Этажность - 1 эт. Строительство осуществлять в соответствии с строительными нормами и правилами, техническими регламентами
		Существующие отдельно стоящие односемейные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками	Этажность - до 3 эт. Высота ограждения земельных участков - до 2.2 м. Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома - 3 м. Отступ от красной линии - не менее 5 м. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей. Предельные размеры земельного участка – 0.1га Максимальный процент застройки определяется в соответствии с Приложением 3 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
		Существующие блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками	
		Гаражи индивидуальных	Высота - до 3 м.

		машин, встроенные или отдельно стоящие, открытые стоянки, но не более, чем 2 транспортных средства на один земельный участок.	Отдельно стоящие, встроенные, встроенно-пристроенные к объектам основного вида использования
		Хозяйственные постройки.	Высота - до 3 м Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек - не менее 1 м.
		Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	Этажность - до 2 эт. Высота - до 15 м. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30
		Школы общеобразовательные	Этажность - до 3 эт. Высота - до 15 м. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30
		Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары)	
		Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения, элементы благоустройства.	Открытые спортивные площадки. Встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования. Площадные помещения – 100-200 кв.м.
		Площадки для сбора мусора	
3.	Условно разрешенные виды использования.	Объекты мелкорозничной торговли. Объекты общественного питания. Объекты социально-бытового назначения. Объекты социального обслуживания. Кредитно – финансовые учреждения. Подразделения органов правопорядка. Отделения связи. Объекты почтовой связи. Подразделения пожарной охраны. Объекты административно-	Общая площадь помещений - до 400 кв.м. Этажность – до 2 эт. Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложениями 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

	делового назначения	
	Стоянки автомобильного транспорта	Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Допускается размещение объектов обслуживания автотранспорта
	Объекты для занятия физкультурой и спортом	Открытые спортивные площадки. Встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования. Площадные помещения – 100-200 кв.м.
	Объекты здравоохранения, кроме стационаров с особым режимом работы. Ветеринарные клиники	Этажность – до 3 эт. Общая площадь помещений – до 200 кв.м. Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
	Объекты обслуживания автотранспорта	Этажность – до 2 эт. Общая площадь помещений – до 200 кв.м. Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования. Размещение объектов обслуживания автотранспорта в составе пристроенных и отдельно стоящих автостоянок и гаражей возможно при условии исключения малярных и жестяных работ и создание санитарно - защитной зоны не более 50 м
	Объекты культового назначения (отдельностоящие)	Высота – до 50 м. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложениями 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного

			проектирования
--	--	--	----------------

## **Статья 52. Общественно-деловая зона.**

Общественно-деловая зона предназначена 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 капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон.

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового, общественного назначения разрабатываются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка зданий и застройка городских и сельских поселений», ВСН 62-91 \* «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения».

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

2. 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.

3. Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.

4. Строительство на территориях лечебно-оздоровительных зон объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

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



6. 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.

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

### **ОД1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

№№ п/п	Тип регламента	Содержание регламента	Предельные параметры
1	2	3	4
1.	Основные виды разрешенного строительства.	Объекты административно-делового назначения, в том числе офисы, конторы, общественные организации, культовые учреждения, информационные центры, кредитно-финансовые учреждения, суды, юридические консультации, нотариальные конторы и т.п.	Высота со шпилем - до 25 м. Отступ от красной линии - не менее 5 м. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность -1 эт. Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
		Объекты хранения индивидуального автомобильного транспорта	Высота - до 3 м. Отдельно стоящие, встроенные, встроенно-пристроенные к объектам основного вида использования. Надземные, подземные
3.	Условно разрешенные виды использования.	Многоквартирные жилые дома	Этажность – от 4 эт. и выше Минимальный процент озеленения – 25. Отступ от красной линии - не менее 5 м. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

			поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
		Объекты торгового назначения. Объекты общественного питания. Объекты социально-бытового назначения. Объекты социального обслуживания. Объекты культурно-досугового назначения. Подразделения органов правопорядка. Отделения связи. Объекты почтовой связи. Подразделения пожарной охраны	Общая площадь помещений - до 400 кв.м. Этажность – до 2 эт. Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложениями 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
		Стоянки автомобильного транспорта	Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Допускается размещение объектов обслуживания автотранспорта
		Объекты для занятия физкультурой и спортом	Встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования. Площадные помещения – 100-200 кв.м.
		Объекты здравоохранения, кроме стационаров с особым режимом работы. Ветеринарные клиники	Этажность – до 3 эт. Общая площадь помещений – до 200 кв.м. Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
		Общежития.	Этажность – до 5 эт. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в

			соответствии с Приложениями 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
		Объекты обслуживания автотранспорта	Этажность – до 2 эт. Общая площадь помещений – до 200 кв.м. Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования. Размещение объектов обслуживания автотранспорта в составе пристроенных и отдельно стоящих автостоянок и гаражей возможно при условии исключения малярных и жестяных работ и создание санитарно - защитной зоны не более 50 м
		Объекты культового назначения	Высота – до 30 м. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложениями 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

### **Статья 53. Производственная зона.**

#### **Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон.**

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, производственно-технических, коммунальных и складских объектов, а также обеспечивающих их функционирование объектов инфраструктуры и санитарно-защитных зон разработаны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.567-96. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СанПиН 2.1.4.027-95. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения», СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий», СНиП II-89-90, СНиП 2.07.01-89\*.

2. Строительство новых предприятий, имеющих вредные выбросы в атмосферу и сбросы в водоемы, без мероприятий по улучшению качества природной среды на территории Зона специального назначения, связанная с захоронением

сельского поселения не допускается.

3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

4. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

5. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (здания административного назначения, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т.д.).

6. Земельные участки предприятий, являющихся источником повышенной опасности, должны быть огорожены.

7. 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.

8. Степень экологической, социальной и иной опасности от размещения предприятия определяется проектом строительства, прошедшим государственную экспертизу. В отдельных случаях может проводиться общественная экспертиза.

9. Строительство предприятий должно осуществляться в строгом соответствии с утвержденными в установленном законом порядке природоохранными, санитарными, строительными нормами и правилами, а также правилами, обеспечивающими необходимую охрану труда.

10. Проекты строительства или реконструкции промышленных предприятий должны разрабатываться в соответствии с Генеральным планом Зона специального назначения, связанная с захоронением

сельского поселения объекты строительства производственных объектов должны предусматривать эффективное использование территории и подземного пространства, плотность застройки должна соответствовать нормативной (СНиП II-89-80\* Генеральные планы промышленных предприятий).

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

13. 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.

14. 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.

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

16. Территории санитарно-защитных зон должны быть озеленены не менее, чем на 60%, и благоустроены.

17. 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.

18. 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.

19. Органы местного самоуправления 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 Зона специального назначения, связанная с захоронением сельского поселения.

### III- Производственная зона

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№№ п\п	Тип регламента	Содержание регламента	Предельные параметры
1	2	3	4
1.	Основные виды разрешенного строительства	Производственные и коммунально-складские предприятия, сооружения и иные объекты 4 класса опасности, а также Хозяйства с содержанием животных( свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов.	Минимальный процент озеленения – 15. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

			Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования	Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий	Этажность -1 эт. Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
		Производственные и коммунально-складские предприятия, сооружения и иные объекты 5 класса опасности.	Минимальный процент озеленения –15.
		Административно-хозяйственные здания и сооружения при основных объектах, связанные с их обслуживанием	Этажность - до 2 эт.
		Объекты складского назначения различного профиля.	Этажность - до 2 эт.
		Производственно-лабораторные корпуса	Этажность - до 2 эт.
		Сооружения для постоянного хранения автотранспортных средств	Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
		Объекты пожарной охраны	
		Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей и предприятия автосервиса при основных объектах	Высота – до 10 м.
		Оптовые базы, склады Инженерно-технические сооружения и коммуникации	Этажность - до 2 эт.
3.	Условно разрешенные виды использования	Объекты торгового назначения. Объекты коммунально-складского назначения. Объекты административно-делового назначения	Этажность - до 2 эт. отдельно стоящие. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

			поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
		Объекты обслуживания и хранения автомобильного транспорта	Высота – до 10 м отдельно стоящие. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

#### **Статья 54. Зона инженерной и транспортной инфраструктур.**

Зона объектов основных сельских магистралей и инженерных коммуникаций включают в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

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

##### **Основные виды разрешённого использования:**

-транспортная связь между жилыми и промышленными районами и общественными центрами, а также с другими магистральными улицами, сельскими и внешними автомобильными дорогами;

-резервирование территорий и строительство новых участков магистралей, строительство развязок, в том числе в разных уровнях, а также размещение автостоянок с использованием наземного и подземного пространства;

-размещение искусственных сооружений, мостов, путепроводов;

-установка технических средств информации и организации движения, установка средств регулирования и специального технического оборудования, устройство треугольников видимости на перекрестках улиц и дорог и пешеходных переходах;

-размещение устройств для защиты от транспортного шума жилой застройки, размещенной вдоль магистральных улиц и дорог;

-прокладка линий общественного транспорта, в том числе рельсового, по выделенной полосе движения или на обособленном полотне, обустройство остановок общественного транспорта;

-размещение объектов, связанных с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта, при условии соблюдения соответствия требований законодательства о безопасности движения;

-размещение велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений;

-размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог;

-размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог – как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;

-прокладка под тротуарами или разделительными полосами инженерных сетей в коллекторах, каналах или тоннелях;

-размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации, газопровода, тепловых сетей;

-на полосе между красной линией и линией застройки – газовых сетей низкого давления и кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации и диспетчеризации);

-размещение объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры.

#### **Вспомогательные виды разрешённого использования:**

-прокладка инженерных коммуникаций;

-размещение пешеходных переходов на регулируемых общегородских магистралях;

-размещение пешеходных переходов на магистральных улицах непрерывного движения;

-размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям.

-размещение предприятий общественного питания, временных сооружения мелкорозничной торговли;

-размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;

-размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

-размещение диспетчерских пунктов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

-размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

-размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

-защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны.

-размещение временных некапитальных сооружений;

-сохранение капитального фонда внутри красных линий;

-размещение автозаправочных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;



-размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

-размещение автомобильных моек при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

-размещение автовокзалов, автостанций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

-в коридорах магистральных улиц – размещение по согласованию уполномоченного структурного подразделения малых архитектурных форм, рекламных щитов, постов проверки загрязнения атмосферы, въездных знаков;

-размещение, при соответствующем обосновании, инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях;

-размещение на межмагистральных территориях в сложившейся застройке, как наземных, так и в тоннелях, инженерных сетей при условии установления публичных сервитутов.

**Условно разрешённые виды использования:**

-строительство временных некапитальных сооружений;

-автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне линий электропередач.

№№ п/п	Тип регламента	Содержание регламента	Предельные параметры
1	2	3	4
1.	Основные виды разрешенного строительства.	Линии электропередач до 1000 Вт	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
		Электрические подстанции	
		РУ, РП	
2.	Условно разрешенные виды использования.	Объекты жилищно – коммунального хозяйства	Этажность - 1 эт. Отдельно стоящие
		Объекты промышленности	Этажность - до 2 эт. Отдельно стоящие. Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод
		Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей	Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
		Временные торговые объекты	Высота – до 10 м

**Статья 55. Зона сельскохозяйственного использования.**

Зона сельскохозяйственного использования может включать в свой состав пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.), объекты сельскохозяйственного назначения; предназначена для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Назначение - сохранения и развития производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инженерную и транспортную инфраструктуру, сохранения и развития земель сельскохозяйственного назначения.

### **СХ1 - Зона сельскохозяйственных угодий.**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

п\п	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного строительства.	Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов (ст.85 п.11 ЗК РФ).

### **Статья 56. Зона рекреационного назначения.**

Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, открытые луговые пространства, лесопарки и другие природные объекты.

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

### **Р1- Зона рекреационного назначения**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№№ п\п	Тип регламента	Содержание регламента	
1	2	3	
1.	Основные виды разрешенного строительства.	Природоохранная деятельность: сохранение ценных природных особенностей ландшафта, Одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения при условии, что планируемые мероприятия	Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50. Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с

		будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.	Приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными нормативами градостроительного проектирования
2.	Вспомогательные Виды разрешенного использования.	Рекреационно-оздоровительные, эколого- просветительная деятельность	
		Лесопарки	
		Спортивные и игровые площадки	
		Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы, места для пикников).	Высота – до 3 м. Отдельно стоящие
3.	Условно разрешенные виды использования.	Кафе, бары, закусочные и другие учреждения	Этажность – 1 эт. Отдельно стоящие. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными нормативами гр. проектирования
		Общественные туалеты.	
		Стоянки автомобильного транспорта	Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

### **Статья 57. Зона специального назначения.**

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

## Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения

1. На территориях зон специального назначения 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.

### СП1 - Зона специального назначения, связанная с захоронением.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№№ п/п	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного строительства.	Кладбища традиционного захоронения
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	Объекты связанные с отправлением культа Административно-бытовые здания и помещения при основных объектах Зеленые насаждения специального назначения Бюро похоронного обслуживания. Бюро-магазины похоронного обслуживания Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей Здания и сооружения культового назначения Хозяйственные корпуса Резервуары для хранения воды Объекты пожарной охраны Общественные туалеты Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей Аллеи, скверы Элементы благоустройства и вертикальной планировки Мемориальные комплексы, монументы, памятники, памятные знаки Площадки для сбора мусора Остановочные павильоны общественного транспорта Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующих установления ССЗ Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
3.	Условно разрешенные виды использования.	Аптечные пункты и киоски Захоронения (для закрытых кладбищ).

## СП2– водозаборные скважины.

Артезианская скважина — водозаборная скважина, которая пробурена для эксплуатации подземных вод.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СПЗ – водозаборные скважины

№№ п\п	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного строительства.	водозаборная скважина, наземный павильон, подземная камера
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	не устанавливаются
3.	Условно разрешенные виды использования.	не устанавливаются

## ГЛАВА 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

### **Статья 55. О введении в действие настоящих Правил землепользования и застройки.**

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

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

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки высота/этажность

построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

4. Правовым актом главы администрации сельского поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

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

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

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в настоящих Правилах. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

## **Статья 56. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки.**

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

2. Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, в результате утверждения и соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципальных образований, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

## **ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СП.**

### **Статья 57. Карта градостроительного зонирования.**

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения выполнена в соответствии с положением Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Основанием зонирования является Генеральный план сельского поселения.

На схеме (карте) Градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного строительства, а так же требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования. Территориальным зонам присвоены индексы, в которых отражены: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон.

