Департамент строительства, транспорта и ЖКХ Белгородской области

Государственное унитарное предприятие

Белгородской области

«Архитектурно-планировочное бюро»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г.Белгород, ул. Кн.Трубецкого, 40 тел.27-35-02

Е-mail: [arhplanbyro@mail.ru](mailto:arhplanbyro@mail.ru)

№ 20,21,22 -14 А

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

муниципального образования

«Беловское сельское поселение»

Белгородского муниципального района

Белгородской области

(корректировка)



Белгород 2014 г.

Департамент строительства, транспорта и ЖКХ Белгородской области

Государственное Унитарное Предприятие

"Архитектурно- планировочное бюро"

Заказчик: администрация Беловского поселения

Наименование проекта: Корректировка правил землепользования и застройки Беловского сельского поселения

Договор № 20,21,22

Правила землепользования и застройки

Беловского сельского поселения

Белгородского муниципального района

Белгородской области

(корректировка)

Раздел III

Градостроительные регламенты

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата 2014 г. |
| И.о директора ГУП  «Архитектурно-планировочное бюро» | Тяжлов А.А. |  |  |
| Начальник отдела архитектурного проектирования | Козуб И.Г. |  |  |

Белгород 2014 г

|  |  |
| --- | --- |
| СОДЕРЖАНИЕ | |
| Раздел I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ |  |
| Преамбула | 6 |
| **Часть I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** | 7 |
| **Глава 1**. Общие положения по применению правил | 7 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах | 7 |
| Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил | 20 |
| Статья 3. Регламенты использования территорий и их применение | 22 |
| Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 28 |
| Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану Поселения, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории. Внесение изменений в правила | 29 |
| **Глава 2**. Права использования земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих правил | 30 |
| Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 30 |
| Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам | 31 |
| **Глава 3.** Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки | 32 |
| Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку | 32 |
| Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке Поселения | 33 |
| Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил | 34 |
| **Глава 4.** Общие положения о планировке территории | 42 |
| Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков | 42 |
| Статья 12. Градостроительные планы земельных участков | 44 |
| **Глава 5.** Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков | 45 |
| Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков | 45 |
| Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий | 48 |
| Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства | 49 |
| Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации Поселения | 51 |
| Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников капитального строительства | 53 |
| Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации Поселения |  |
| Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителей |  |
| Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации Поселения |  |
| Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства |  |
| Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения |  |
| Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов |  |
| **Глава 6.** Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель |  |
| Статья 24. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель |  |
| Статья 25. Особенности предоставления земельных участков |  |
| **Глава 7.** Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование |  |
| Статья 26. Общие положения о землях публичного использования |  |
| Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования |  |
| Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования |  |
| Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты |  |
| **Глава 8.** Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности |  |
| Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности |  |
| Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности |  |
| Статья 32. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила |  |
| Статья 33. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории |  |
| Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства |  |
| **Глава 9.** Положения о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов |  |
| Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд |  |
| Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд |  |
| Статья 38. Условия установления публичных сервитутов |  |
| **Глава 10**. Строительные изменения объектов капитального строительства |  |
| Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства |  |
| Статья 40. Подготовка проектной документации |  |
| Статья 41. Выдача разрешений на строительство |  |
| Статья 42. Строительство, реконструкция |  |
| Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию |  |
| **Глава 11**. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности городского округа |  |
| Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности |  |
| Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней |  |
| **Глава 12**. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение Правил |  |
| Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| Статья 47. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля |  |
| Статья 48. Ответственность за нарушение Правил |  |
| **Раздел II. КАРТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** |  |
| Часть II. КАРТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ БЕЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ |  |
| **Глава 13.** Карты территориального зонирования |  |
| Статья 49. Карта территориального зонирования Беловского сельского поселения. |  |
| Статья 49-1. Карта территориального зонирования с.Беловское . |  |
| **Глава 14**. Карты зон с особыми условиями использования территорий |  |
| Статья 50. Карта зон с особыми условиями использования территории Беловского сельского поселения. |  |
| **Глава 15.** Виды территориальных зон |  |
| Статья 51. Перечень территориальных зон, установленных на карте зонирования территории Беловского сельского поселения. |  |
| Статья 52. Виды охранных и защитных зон, обозначенных карте зон с особыми условиями использования территории Беловского сельского поселения |  |
|  |  |
| Раздел III. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ |  |
| Часть III. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ |  |
| **Глава 16**. Градостроительные регламенты использования территорий |  |
| Статья 53. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |  |
| Статья 54. Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |  |
| Статья 55 Градостроительные регламенты зоны жилой застройки | 103 |
| Статья 55-1 ЖУ- Зона усадебной застройки. | 103 |
| Статья 55-2 ЖЛ- Зона ведения ЛПХ | 103 |
| Статья 55-3 ЖМ Зона застройки малоэтажными жилыми домами | 107 |
| Статья 55-4 ЖС Зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 113 |
| Статья 55-5 ЖЭ Зона застройки многоэтажными жилыми домами | 116 |
| Статья 55-6 ЖД Зона застройки дачными домами | 119 |
| Статья 56 Территориальные зоны общественно-делового назначения | 123 |
| **Глава 17.** Сельскохозяйственные регламенты использования территорий | 124 |
| Статья 56. Сельскохозяйственные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального |  |
| Статья 57. Сельскохозяйственные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков |  |
| Глава 18. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением охранных и защитных зон |  |
| Статья 58. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования. | 127 |
|  |  |

Раздел I

ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки МО «Беловское сельское поселение» (далее по тексту – Правила) - документ территориального зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Белгородской области и МО «Беловское сельское поселение», а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливающий территориальные зоны, регламенты использования территорий, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана МО «Беловское сельское поселение», разработанного в 2010 году и откорректированного в 2014г.

Часть I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

( поселение III типа)

# Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПРАВИЛ

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

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

**акт выбора земельного участка** - документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства нежилого объекта капитального строительства (в том числе линейного) и установления его охранной или санитарно-защитной зоны, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, утверждаемый постановлением Администрации Поселения;

**акт приемки** - документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды;

**блокированный жилой дом** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

**боковые границы участка** - границы, соединяющие лицевую и заднюю границы участка;

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**вновь выявленный объект культурного наследия** - объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр, об отказе в таком включении;

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с действующим законодательством 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 мира;

**временные здания и сооружения** - объекты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (автомоечный комплекс, размещаемый до реконструкции дороги, и др.);

**временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

**вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

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

**государственный строительный надзор** - надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо проектная документация таких объектов капитального строительства является типовой проектной документацией или ее модификацией;

**градорегулирование** - регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия граждан) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

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

**градостроительное задание** - документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории, в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, настоящими Правилами.

**градостроительные изменения** - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями регламента использования территорий;

**градостроительная подготовка территорий** - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с главой 5 Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

**градостроительная подготовка реконструкции объекта -** градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства на этом земельном участке, осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка (при наличии кадастрового плана земельного участка), подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства - в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований действующего законодательства;

**градостроительный план земельного участка** (ГПЗУ)- документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

**градостроительный регламент** – регламент использования территории, устанавливаемый Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения;

**дачное строительство** - использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

**задняя граница участка** - граница участка, как правило, параллельная лицевой границе земельного участка;

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

**застройщик** – физическое лицо (в том числе индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо, которое обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**зеленые насаждения общего пользования** - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских лесов, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц);

**зеленые насаждения ограниченного пользования** - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе парки специализированные, озеленение учреждений народного образования, иных учреждений);

**зеленые насаждения внутриквартального озеленения** - все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам;

**земельные участки как объекты градостроительной деятельности** - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, а также зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

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

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

**земли публичного использования** – земли, в состав которых включаются территории общего пользования и части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения и т.п.), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов;

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, зоны охраняемых объектов, иные зоны, для которых устанавливается особый режим использования, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

**инженерная подготовка территории** - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

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

**капитальный ремонт объектов капитального строительства** (далее - капитальный ремонт) - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешения на его осуществление;

**карта территориального зонирования** – полноцветная карта в составе Правил, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

**квартал (микрорайон)** - основной планировочный элемент застройки в структуре Поселения, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры города, в пределах которого размещаются жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания местного значения, иные объекты обслуживания.

**Комиссия по землепользованию и застройке** (далее также - Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации Поселения, создаваемый в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и для решения иных вопросов в соответствии с положением о Комиссии;

**коэффициент застройки** - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

**коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

**коэффициент озеленения** - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади земельного участка, свободного от озеленения (%);

**красные линии основные** (далее также - основные красные линии) - линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные и другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), 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);

**красные линии планировочной структуры кварталов** (внутриквартальные красные линии) - линии, которые обозначают границы структурных элементов кварталов (микрорайонов), в том числе расположенных в их пределах территорий общего пользования - зеленых насаждений общего пользования, внутриквартальных проездов и проходов общего пользования и других подобных объектов, а также внутриквартальных линейных объектов - подъездных железнодорожных линий, технических зон внутриквартальных линий электропередач, линий связи, трубопроводов и других подобных объектов (далее также - вспомогательные красные линии);

**линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

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

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий, и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

**лицевая граница участка** - граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

**многоквартирный жилой дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

**объект капитального строительства** - существующее здание, строение, сооружение, а также объект, строительство которого не завершено (далее - объект незавершенного строительства), перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, за исключением временных строений и сооружений (киосков, навесов и других подобных объектов);

**объекты некапитального строительства** - временные постройки, контейнеры, гаражи, металлические тенты и навесы, объекты мелкорозничной торговли, складские помещения, бытовки и другие подобные объекты;

**огородничество** – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

**основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

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

**отступ здания, сооружения** (от границы участка) - расстояние между границей участка и стеной здания;

**площадь земельного участка** - площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

**подзона территориальной зоны** - часть территориальной зоны, для которой определены индивидуальные предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

**правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства** - собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с регламентом использования территорий;

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

**проект границ земельного участка** - совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

**проектная документация** - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным законодательством, техническими регламентами (до их ввода в действие - строительными нормами и правилами), содержащая текстовые и графические материалы, определяющая основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**проект планировки территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

**проект планировки территории квартала** (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

**проект планировки территории линейного объекта** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости) трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

**проект межевания территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления Муниципального района, нормативным правовым актом органа местного самоуправления Поселения с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

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

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации Поселения, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации Поселения, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с регламентом использования территорий, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными действующим законодательством, а также публичными сервитутами;

**регламент использования территорий** - устанавливаемый Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяющий 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;

**резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд** - деятельность представительного органа муниципального района или представительного органа Поселения по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водоемов и т.д.;

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

**садоводство** – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

**санитарные разрывы** - расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений;

**сельскохозяйственный регламент** - регламент использования территория, устанавливаемый Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства территориальных зон сельскохозяйственного назначения;

**собственники земельных участков** - лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

**строительный контроль** - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

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

**строительные изменения объектов капитального строительства** - изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

**территориальные зоны** - зоны, для которых настоящими Правилами определены границы и установлены регламенты использования территорий;

**территориальное зонирование** - зонирование территории Поселения в целях определения территориальных зон и установления регламентов использования территорий (градостроительных и сельскохозяйственных);

**территории общего пользования** - не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

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

**технические условия** - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

**улично-дорожная сеть** (УДС) - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

**уровень отмостки** - средняя отметка отмостки (поверхности земли с твердым покрытием), примыкающей к зданию;

**условно разрешенные виды использования** - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**фиксация границ земель публичного использования** - отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации;

**частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**ширина участка по лицевой границе** - расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

**элемент планировочной структуры** - квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии со статьей 11 настоящих Правил), а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов;

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

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

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят Поселение в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития Поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на территориальном зонировании, являются:

1) создание условий для реализации планов и программ развития территории муниципального района и Поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории Поселения;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с регламентами использования территорий;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития Поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

6) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана Поселения);

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;

- контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- нормативными правовыми актами Белгородской области, Белгородского района и Беловского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из Преамбулы, I, II, III частей:

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.

Часть II. Регламенты использования территорий.

Часть III. Карты территориального зонирования Беловского сельского поселения.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими или контролирующими градостроительную деятельность на территории Поселения.

### Статья 3. Регламенты использования территорий и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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

2. Регламент использования территорий не устанавливается на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ. (Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. Порядок использования земель Беловского сельского поселения определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах территориального зонирования поселения (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах территории объектов культурного наследия, определяются с учетом ограничений по использованию такой территории, установленных в соответствии с федеральными законами.

Для каждой из территориальных зон Правилами установлен регламент использования территории (часть III настоящих Правил).

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения, устанавливают градостроительные регламенты. Градостроительный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства, в территориальных зонах сельскохозяйственного назначения устанавливают сельскохозяйственные регламенты. Сельскохозяйственный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной территориальной зоне, выделенной на карте территориального зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Границы территориальных зон и регламенты использования территорий устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований об учете прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон на карте территориального зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируются к размещению) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям генерального плана Беловского сельского поселения., то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам.

При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию:

- красными линиями;

- границами земельных участков;

- границами или осями полос отвода для коммуникаций;

- границами населенных пунктов, входящих в состав Беловского сельского поселения;

- административными границами Беловского сельского поселения;

- естественными границами природных объектов;

- линиями магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположенных направлений;

- иными границами, отраженными в составе базисного плана земельного кадастра.

Границы территориальных зон должны обладать свойством однозначной идентификации, иметь картографическую координатную привязку.

Местоположение границ территориальных зон может быть уточнено в документации по планировке территории и иных документах, принимаемых в соответствии с законодательством и нормативно-правовыми актами, с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий (глава 18 Правил), их границы на картах зон с особыми условиями использования территорий (глава 14 Правил) и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в их пределах (глава 18 Правил) указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на картах главы 14 Правил, регламенты использования территорий применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 18 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории Беловского сельского поселения, разрешенным считается такой вид использования, который соответствует:

- регламентам использования территории;

- ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 16 настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках главы 16 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и требований регламентов использования территории в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном статьей 42 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 40 настоящих Правил, иных случаев, установленных действующим законодательством);

- при изменении одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если не затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этом случае собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление об изменении вида разрешенного использования земельного участка в территориальный орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту Российской Федерации, осуществляющий кадастровый учет земельных участков. Вид разрешенного использования земельного участка считается измененным со дня внесения соответствующих сведений о земельном участке в Государственный кадастр недвижимости.

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное использование по специальному согласованию. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Вопрос подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

9. Регламенты использования территорий в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

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

- минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участка;

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельного участка);

- иные параметры.

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне и подзоне, выделенной на карте территориального зонирования Беловского сельского поселения.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями размеров земельных участков и параметров разрешенного использования, строительных изменений объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

10. Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии их соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

Градостроительная подготовка территории и земельных участков в части информации о требованиях к инженерно-техническому обеспечению территории представлена в статье 23 настоящих Правил.

### Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации (обнародования) настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в администрации Беловского сельского поселения;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Белгородского района, ведение и состав которой определяются в соответствии с действующим законодательством, главой 11 настоящих Правил и осуществляются администрацией муниципального района.

### Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану Беловского сельского поселения, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории. Внесение изменений в Правила.

1. Принятие генерального плана Беловского сельского поселения, внесение изменений в генеральный план сельского поселения (его корректировка), утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, субъекта Российской Федерации применительно к территории Беловского сельского поселения, схемы территориального планирования Белгородского муниципального района, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную главой администрации Беловского сельского поселения документацию по планировке территории, утверждение главой администрации поселения документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

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

2. После введения в действие настоящих Правил уполномоченные органы местного самоуправления по представлению заключения комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения:

- о подготовке предложений о подготовке, внесении изменений в генеральный план Беловского сельского поселения с учетом настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий;

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

3. Внесение изменений в настоящие Правила производится в порядке и по основаниям, предусмотренным статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с главой 8 настоящих Правил.

4. Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Уставу субъекта Российской Федерации, законам субъекта Российской Федерации, Уставу муниципального образования, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.

5. Настоящие Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

# Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

### Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов использования, установленных регламентом использования территорий, в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, который(е) не поименован(ы) как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в [главах 16, 17](consultantplus://offline/main?base=RLAW140;n=72246;fld=134;dst=101241) настоящих Правил;

2) имеют вид (виды) использования, который(е) поименован(ы) как разрешенный для соответствующих зон в [главах 16, 17](consultantplus://offline/main?base=RLAW140;n=72246;fld=134;dst=101241) настоящих Правил, но расположен(ы) в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) 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 земельного участка и т.п.) значений, установленных главами 16, 17 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенного частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8 – 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 настоящих Правил.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

### Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, 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 капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного 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 таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленного регламентом использования территорий в составе настоящих Правил, на иной запрещенный вид использования не допускается*.*

# Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

1. В соответствии с действующим законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в их развитие иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления регулируют действия физических и юридических лиц, предпринимателей, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции существующих объектов капитального строительства;

- обращаются в уполномоченный орган с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции существующих объектов капитального строительства и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных и муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют строительство, реконструкцию и 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 действующим законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в пункте 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

- возведение объектов некапитального строительства на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных интересов или частных намерений по землепользованию и застройке.

### Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке Беловского сельского поселения.

1. Комиссия по землепользованию и застройке уполномоченного органа (далее – Комиссия) является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным совещательным органом, формируется для реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании решения уполномоченного органа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми главой администрации поселения, а также в соответствии с утвержденным Комиссией регламентом деятельности.

2. Комиссия реализует следующие полномочия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений по внесению изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

- подготавливает главе уполномоченного органа заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу постановлений администрации поселения, касающихся землепользования и застройки;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет направление сообщений о проведении публичных слушаний лицам, определенным статьями 39, 40 Градостроительного кодекса РФ;

- осуществляет иные полномочия, возложенные на нее положением о комиссии.

3. Персональный состав Комиссии утверждается решением главы уполномоченного органа.

Общая численность Комиссии определяется положением о Комиссии, но не может быть более 21 человека.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума - не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя комиссии является определяющим.

5. Решения Комиссии вступают в силу с момента подписания протокола и являются основанием для осуществления соответствующих действий уполномоченного органа.

Протоколы всех заседаний и копии материалов хранятся в архиве уполномоченного органа.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

### Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил

1. Органы местного самоуправления распоряжаются земельными участками, находящимися в собственности поселения.

Органы местного самоуправления распоряжаются земельными участками, находящимися в собственности муниципального района. Если законом субъекта Российской Федерации не установлено иное, органы местного самоуправления муниципального района в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются также земельными участками, расположенными в границах Беловского сельского поселения, государственная собственность на которые не разграничена.

Органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются:

- представительный орган местного самоуправления Беловского сельского поселения – Земское собрание Беловского сельского поселения;

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления Беловского сельского поселения - администрация поселения,

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления муниципального района – администрация Белгородского муниципального района.

2. Представительный орган местного самоуправления Беловского сельского поселения:

- утверждает Правила землепользования и застройки Беловского сельского поселения, изменения (дополнения) к ним;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами.

3. Администрация Беловского сельского поселения в соответствии в части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории поселения в пределах своей компетенции:

1) в части оформления прав пользования земельными участками, находящимися в собственности Беловского сельского поселения:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;

- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- приобретает в соответствии с федеральным законодательством земельные участки в собственность Беловского сельского поселения;

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникновения и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации землепользования, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- осуществляет подготовку для главы администрации Беловского сельского поселения, представительного органа поселения, Комиссии ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включая анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения соответствующих изменений и дополнений в Правила;

- осуществляет проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям действующего градостроительного законодательства, схемам территориального планирования Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, муниципального района, генеральному плану Беловского сельского поселения., планировочной документации, техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

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

- предоставляет по запросам представительного органа Беловского сельского поселения, представительного органа Белгородского муниципального района заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения публичных слушаний;

- осуществляет подготовку проектов решений представительного органа Беловского сельского поселения по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;

- осуществляет подготовку документации по планировке территории Беловского сельского поселения за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

- осуществляет в части своей компетенции проверку проектной документации по планировке территории Беловского сельского поселения на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, схеме территориального планирования муниципального района, генеральному плану Беловского сельского поселения, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

- по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории Беловского сельского поселения главе администрации поселения на утверждение или отклоняет ее для доработки;

- осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц в соответствии с решениями Комиссии по застройке и документацией по планировке территории градостроительных планов земельных участков;

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

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

- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о землепользовании и застройке, содержащуюся в настоящих Правилах, утвержденной документации по планировке территории Беловского сельского поселения, в пределах своей компетенции;

- согласовывает проектную документацию на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства в части ее соответствия настоящим Правилам, исходно-разрешительной документации;

- осуществляет контроль за производством инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий (от выдачи разрешения до получения отчетов по инженерным изысканиям) и исполнительных съемок, в том числе в электронном виде, для формирования единого фонда инженерных изысканий на территории Беловского сельского поселения;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности Беловского сельского поселения) и выполняет все действия, необходимые для их заключения,

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Беловского сельского поселения, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков или права их аренды в целях изъятия земельных участков, резервирования земель для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах Беловского сельского поселения, так и за его пределами;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Беловского сельского поселения, осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Беловского сельского поселения, осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Беловского сельского поселения, осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Беловского сельского поселения, осуществляет предоставление необходимых для ведения информационной системы градостроительной деятельности сведений в администрацию муниципального района.

- выполняет иные обязанности в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Беловского сельского поселения, осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

4. Глава администрации Беловского сельского поселения по вопросам подготовки и применения, настоящих Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки Беловского сельского поселения и о проектах внесения в них изменений, обеспечивает опубликование (обнародование) указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по землепользованию и застройке;

- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил и по проектам внесения в них изменений;

- принимает решения о направлении проекта Правил и проектов внесения в них изменений в представительный орган Беловского сельского поселения или об их отклонении;

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

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

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории Беловского сельского поселения в случаях, перечисленных в части 3 статьи 11 настоящих Правил;

- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории Беловского сельского поселения;

- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд Беловского сельского поселения на основании документации по планировке территории;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Уполномоченным органом, осуществляющим функции распоряжения, владения и управления земельными участками, находящимися в собственности муниципального района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии с действующим законодательством является администрация Белгородского муниципального района (далее также - уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками).

В части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории Беловского сельского поселения уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками, в пределах своей компетенции:

1) в части оформления прав пользования земельными участками, находящимися в собственности муниципального района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;

- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникновения и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации землепользования, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- взаимодействует с администрацией Беловского сельского поселения. по вопросам разработки и утверждения проектов планировки и проектов межевания жилых кварталов существующей застройки, а также иных территорий Беловского сельского поселения в целях оформления права собственности поселения на земельные участки, занятые существующими объектами социальной инфраструктуры, иными объектами, зарегистрированными в собственности Беловского сельского поселения;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности муниципального района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена) и выполняет все действия, необходимые для их заключения,

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков или права их аренды в целях изъятия земельных участков, резервирования земель для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах Беловского сельского поселения, так и за его пределами;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет оформление, учет, выдачу и хранение правоудостоверяющих и иных документов на землю, а также в соответствии с законодательством предоставляет юридическим и физическим лицам, органам власти информацию по вопросам землепользования;

- осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством, предоставляет указанную информацию в администрацию Беловского сельского поселения;

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности;

- осуществляет оценку наличия свободных земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства объектов капитального строительства на основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, предоставляет указанную информацию в администрацию Беловского сельского поселения.

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- осуществляет согласование проектов границ резервируемых для государственных нужд земель и (или) изымаемых для государственных нужд земельных участков, готовит проекты правовых актов главы администрации муниципального района о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории;

- обеспечивает государственную регистрацию решений об изъятии земельных участков, прекращении прав землепользователей на земельные участки при состоявшемся изъятии земель;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

6. Глава администрации Белгородского муниципального района:

- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд муниципального района, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории муниципального района;

7. Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки на территории Беловского сельского поселения в порядке, установленном действующим законодательством, на основании актов органов местного самоуправления, а также актов должностных лиц органов местного самоуправления либо соответствующих соглашений, договоров.

8. Органы местного самоуправления Беловского сельского поселения вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета поселения в бюджет муниципального района.

Органы местного самоуправления муниципального района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Беловского сельского поселения о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета муниципального района в бюджет Беловского сельского поселения.

Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие порядок выполнения переданных полномочий, порядок действия и прекращения действия соглашения, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

9. Органы Беловского сельского поселения участвуют в процессе применения настоящих Правил на основании Устава Беловского сельского поселения, положений о структурных подразделениях органов поселения. Непосредственные вопросы взаимодействия органов, структурных подразделений и должностных лиц, вопросы прохождения и согласования документов устанавливаются регламентами взаимодействия, утверждаемым уполномоченными органами поселения и муниципального района.

Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

# Глава 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков

1. Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Беловского сельского поселения.

2. Планировка территории Беловского сельского поселения осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе);

- проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

- проектов межевания территории без разработки проектов планировки территории при условии необходимости выполнения такого проекта в границах планировочного элемента, утвержденных в установленном порядке;

- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) (может осуществляться в составе проектов межевания).

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории Беловского сельского поселения принимаются (за исключением случаев, предусмотренных законодательством) администрацией уполномоченного органа с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы элементов планировочной структуры, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

б) границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков, кроме территорий для государственных и муниципальных нужд;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории, которые разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 настоящей части, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для государственных или муниципальных нужд;

3) проекты межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе, которые разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства либо реконструкцию существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых выписок о земельных участках.

5. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

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

в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов - границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к существующим видам линейных объектов;

г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

д) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

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

з) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

6. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания регламентов использования территорий указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований, утверждений и далее внесения в Правила этих изменений.

7. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

### Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством РФ в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке главой администрации Беловского сельского поселения.

3. Состав градостроительных планов земельных участков установлен статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

- принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

# Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях приобретения прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территории.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены проезды и проходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок вновь образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке и застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать в себя и проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территории без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащими им правами на приобретение прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные жилые дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

6. Действия по градостроительной подготовке территории и формированию земельных участков включают две стадии:

I - установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Беловского сельского поселения;

II - формирование земельных участков посредством проведения землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с установленными границами земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии являются:

1) градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержится информация, определенная частью 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) установленные границы земельных участков - выделение элементов планировочной структуры для формирования и предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним – статьей 11 настоящих Правил.

8. Установленные границы земельных участков в составе документации по планировке территории, утвержденные (за исключением случаев, установленных законодательством) главой уполномоченного органа, являются основанием для второй стадии действий - формирования земельных участков посредством производства землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно обусловленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который может быть установлен постановлением Администрации уполномоченного органа.

9. Результатом второй стадии являются:

1) проект границ земельных участков;

2) кадастровые паспорта земельных участков.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о Государственном земельном кадастре.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства и получения разрешения на его строительство.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством, статьей 23 настоящих Правил.

11. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства объектов капитального строительства, в том числе через торги, могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи и установлены градостроительные регламенты либо целевое назначение (в случаях, когда регламент использования территорий не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе главы органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также по инициативе иных субъектов, установленных статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территории (по решению, принятому администрацией уполномоченного органа) и формирование земельного участка, устанавливаются постановлением главы администрации Беловского сельского поселения.

### Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

1. Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными актами Беловского сельского поселения применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;

7) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения линейных объектов капитального строительства;

8) градостроительная подготовка территорий зеленых насаждений общего пользования в целях создания зон отдыха (благоустройства, дополнительного озеленения, предоставления земельных участков для возведения объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования для таких зон), предназначенных для обслуживания населения;

9) иным случаям.

2. Настоящей статьей и далее по тексту главы 5 настоящих Правил регулируется вопросы градостроительной подготовки территории в отношении земельных участков, территорий находящихся в собственности Беловского сельского поселения.

Вопросы градостроительной подготовки территории в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, регулируются нормативными правовыми актами муниципального района.

### Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства

1. Лица, заинтересованные в установлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства объектов капитального строительства и проведении за собственный счет работ по градостроительной подготовке территорий, обращаются в администрацию уполномоченного органа с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной письменной форме, если иное не установлено постановлением администрации Беловского сельского поселения.

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предполагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

- инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения испрашиваемого земельного участка;

- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации Беловского сельского поселения градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки и межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа обеспечивает заявитель.

2. В течение 30 календарных дней со дня регистрации заявки администрация уполномоченного органа подготавливает заявителю градостроительное заключение, которое содержит указание о возможности или невозможности выделения испрашиваемого земельного участка по испрашиваемому виду использования - о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

В случае возможности выделения земельного участка осуществляет подготовку проекта постановления уполномоченного органа, который в обязательном порядке должен содержать:

а) решение по планировке территории посредством подготовки проекта межевания территории (в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается) или проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки;

б) обязанность заявителя обеспечить за свой счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по установлению границ земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

в) указание на то, что риск выявления отсутствия на соответствующей территории свободного от прав третьих лиц земельного участка лежит на заявителе;

г) иные требования в соответствии с действующим градостроительным законодательством, настоящими Правилами, а также принятыми в их развитие нормативными правовыми актами Беловского сельского поселения.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Белгородского муниципального района, иных источников информации:

- самостоятельно;

- с использованием информации, предоставленной органами администрации Беловского сельского поселения;

- путем заключения договоров об оказании услуг при подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с действующим законодательством могут выполнять работы, определенные частью 4 настоящей статьи.

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает в себя:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном администрацией уполномоченного органа;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах, прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также иных органов, обладающих такой информацией;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии существующих, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей, в том числе магистральных инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению земельного участка посредством планировки территории.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию в соответствии с определенным частью 2 настоящей статьи заключением, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем (в случае, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы);

2) заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки с проектом межевания или проект межевания с проектом (проектами) градостроительных планов земельных участков в соответствии с главой 8 настоящих Правил подлежит:

- проверке администрацией Беловского сельского поселения на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ;

- обсуждению на публичных слушаниях;

- представлению главе администрации Беловского сельского поселения для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Белгородского муниципального района (в случае его утверждения).

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, администрация уполномоченного органа обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ и постановку на кадастровый учет сформированного земельного участка в установленном порядке;

- в случае жилищного строительства, проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка после его постановки на государственный кадастровый учет в установленном порядке;

- в случае иного строительства, проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка (после постановки на государственный кадастровый учет) в установленном порядке.

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, статьей 41 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию прав собственности на построенный объект.

### Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Беловского сельского поселения.

1. Администрация Беловского сельского поселения обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территории существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Администрация Беловского сельского поселения организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- регулярного предоставления сведений в муниципальный район, подлежащих включению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основании утвержденного администрацией Беловского сельского поселения плана работ по планировке и межеванию не разделенной на земельные участки территории Беловского сельского поселения жилого и нежилого назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам, заключаемым администрацией Беловского сельского поселения с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, установленном соответствующим постановлением главы администрации Беловского сельского поселения.

4. Неотъемлемыми приложениями к договору, заключаемому между администрацией Беловского сельского поселения и победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории являются:

- решение администрации Беловского сельского поселения о способе планировки территории;

- градостроительное задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 16 настоящих Правил, передаваемые администрацией Беловского сельского поселения исполнителю в соответствии с градостроительным заданием, прилагаемым к договору.

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положение об обязанностях в частях:

- получения согласования администрацией Беловского сельского поселения документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 8 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в соответствии с земельным законодательством, статьями 24, 25 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

- постановку на кадастровый учет земельного участка, подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;

- иные действия в соответствии с законодательством.

### Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников капитального строительства

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены земельные участки и не произведен их государственный кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе выходить с инициативой по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания регламента использования территорий применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка, ранее сформированного и прошедшего кадастровый учет земельного участка;

- выполнения действий в соответствии со статьей 21 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном главой 10 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями смежных земельных участков, вправе осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования, а также требований земельного законодательства.

### Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо администрации Беловского сельского поселения.

1. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц, территорий путем подготовки и представления главе администрации Беловского сельского поселения:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения содержания и состава регламентов использования территорий применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации Беловского сельского поселения, в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) регламентов использования территорий, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных главой администрации Беловского сельского поселения расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории;

5) включение объектов капитального строительства (многоквартирных домов), подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, в соответствующий перечень адресов, утверждаемый в установленном порядке.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют регламенту использования территорий.

В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных [пунктами 5](consultantplus://offline/main?base=RLAW140;n=72246;fld=134;dst=100537) и 6 части 3 и [абзацем первым настоящей статьи](consultantplus://offline/main?base=RLAW140;n=72246;fld=134;dst=100528).

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учету требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд за исключением случаев, определенных:

1) подпунктами 1, 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю, на земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности Беловского сельского поселения, законом субъекта Российской Федерации установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, подпунктами 1, 2 настоящей части.

6. Администрация уполномоченного органа осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий:

- по инициативе собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не имеющих во владении или пользовании объекты капитального строительства на соответствующих территориях;

- путем реализации самостоятельной инициативы.

Администрация уполномоченного органа осуществляет:

- подготовку проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных жилых домов, и направление таких проектов на утверждение в представительный орган Беловского сельского поселения;

- подготовку в соответствии с генеральным планом Беловского сельского поселения, планом реализации генерального плана поселения, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждение такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовку указанных решений;

- обеспечение подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

- подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части содержания регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организацию конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

- проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

### Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителей

1. Физические и юридические лица, предприниматели, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры) из состава муниципальных земель с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении жилищного и иного строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают заявления на имя главы в администрацию Беловского сельского поселения.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено постановлением Беловского сельского поселения. В приложении к заявлению указываются:

- местоположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану Беловского сельского поселения, настоящим Правилам для составления заключения о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявки администрация уполномоченного органа подготавливает и направляет заявителю информацию о возможности (невозможности) реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану Беловского сельского поселения., настоящим Правилам, в которой должна содержаться одна из следующих позиций:

1) отклонить заявление по причине его несоответствия генеральному плану Беловского сельского поселения, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц, либо в отношении данной территории уже заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, действующий на момент рассмотрения заявления;

2) согласовать намерение заявителя путем подготовки градостроительного заключения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного или иного строительства.

3. Срок действия договора определяется сроком действий обязательств заявителя по итогам аукциона.

4. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях жилищного и иного строительства.

### Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации Беловского сельского поселения.

1. Администрация Беловского сельского поселения участвует в градостроительной подготовке территории с целью формирования земельных участков из состава сельских земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- по инициативе заявителей, реализуемой в порядке статьи 20 настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий, определенных законодательством о градостроительной деятельности.

2. Администрация Беловского сельского поселения в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации генерального плана Беловского сельского поселения, настоящими Правилами, осуществляет подготовку проектов следующих документов:

1) проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры и одновременно - границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) комплекта документов и материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства, на проведение работ по градостроительной подготовке территорий.

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 6 настоящих Правил.

### Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Установление границ земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми.

2. Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и границы которых установлены посредством градостроительной подготовки застроенных, но не разделенных на земельные участки территорий, осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных жилых домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

- лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

- администрации Беловского сельского поселения, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение земельных участков, свободных от прав третьих лиц, в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям в целях осуществления на этих участках строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. В целях определения границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченное собственником помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в администрацию уполномоченного органа.

Администрация уполномоченного органа рассматривает заявку, обеспечивает подготовку проекта межевания территории, на которой расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими право в соответствии с законодательством выполнять указанные работы.

В проектах межевания территории помимо определения границ земельных участков, на которых расположены существующие здания, строения, сооружения, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам, предпринимателям.

Подготовленный проект межевания подлежит обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению главой администрации Беловского сельского поселения в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

5. Глава уполномоченного органа в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости вправе обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

6. Администрация уполномоченного органа по своей инициативе может обеспечить действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой уполномоченного органа;

- решения главы уполномоченного органа, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке.

### Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных на праве аренды физическим и юридическим лицам, предпринимателям для возведения объектов некапитального строительства (временных построек) в целях обслуживания населения, осуществляет администрация уполномоченного органа.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой уполномоченного органа. В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

3. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах (в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, в ином порядке) в аренду, продолжительность которой не может превышать пяти лет.

Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

### Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами и соответствующим постановлением администрации Беловского сельского поселения.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также в случаях, если эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим или юридическим лицам, предпринимателям. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается администрацией Беловского сельского поселения в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территорий;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) администрации Беловского сельского поселения (в случае подготовки по инициативе администрации Беловского сельского поселения территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства объектов капитального строительства физическими или юридическими лицами, предпринимателями);

б) физических или юридических лиц, предпринимателей (в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с установлением границ из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам, предпринимателям);

в) правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (в случаях подготовки проектной документации для осуществления их строительства, реконструкции).

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года.

5. Организации, ответственные за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, готовят заключения о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и постановлением администрации Беловского сельского поселения.

Администрация уполномоченного органа вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в администрацию уполномоченного органа, о создании автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, собственники земельных участков, объектов капитального строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 настоящей части, направляют в администрацию уполномоченного органа документацию по планировке территории и обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Администрация уполномоченного органа в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц на смежных земельных участках.

В случае положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключение рекомендации при подготовке проектной документации, а администрация уполномоченного органа проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим или юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Порядок определения технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) о создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за их эксплуатацию;

- в администрацию уполномоченного органа (в случае наделения такого органа полномочиями по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения).

9. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию уполномоченного органа за предоставлением соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Администрация уполномоченного органа обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

При подготовке проектной документации по планировке территории устанавливаются земельные участки для головных сооружений по инженерному обеспечению территории и трассировке магистральных коммуникаций (линейных объектов) в соответствии с генеральными схемами, утвержденными документацией по территориальному планированию территории муниципального района, где определены принципиальные вопросы их размещения. Кроме того, решаются вопросы определения параметров территорий общего пользования в красных линиях в зависимости от классификации улиц и технических коридоров линейных объектов в соответствии с действующими строительными нормами и правилами (либо техническими регламентами после их принятия), то есть устанавливаются и утверждаются поперечные профили улиц. При подготовке проектов планировки решаются вопросы размещения внеплощадочных инженерных коммуникаций с целью определения точек подключения для объектов капитального строительства при подготовке градостроительных планов земельных участков.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в пакете документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном действующим законодательством, статьями 24, 25 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами.

# Глава 6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

### Статья 24. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель являются:

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;

- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;

- предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов либо без проведения предварительного согласования места размещения объектов в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

### Статья 25. Особенности предоставления земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - решениями представительного органа муниципального района, постановлениями администрации муниципального района.

Порядок предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, находящихся в собственности Беловского сельского поселения, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - решениями представительного органа Беловского сельского поселения, постановлениями администрации поселения.

2. Предоставление земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 21 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном жилом доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством посредством выполнения проекта межевания в целях установления нормируемых размеров земельного участка на момент строительства такого жилого дома.

3. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 15, 16 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами Беловского сельского поселения.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах, за исключением случаев, установленных законодательством, а в случае, если это предусмотрено законодательством субъекта Российской Федерации - муниципальными нормативными правовыми актами Беловского сельского поселения.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 17 - 20 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами Беловского сельского поселения.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил, из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами.

7. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля для осуществления сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей осуществляется в соответствии с федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

8. Предоставление земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о личном подсобном хозяйстве.

9. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве.

10. Предоставление земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.

При этом не допускается предоставление гражданам и их объединениям для дачного строительства земельных участков, находящихся на землях сельскохозяйственного назначения.

11. Предоставление земельных участков гражданам и их объединениям для дачного строительства на землях сельскохозяйственного назначения возможно при соблюдении следующих условий:

- внесения в установленном порядке соответствующих изменений в документы территориального планирования,

- внесения в установленном порядке изменений в настоящие Правила в части изменения вида территориальной зоны,

- разработки проекта планировки и проекта межевания территории на квартал, в границах которого расположен предоставляемый земельный участок, внесения соответствующих изменений в указанные документы (при их наличии),

- определения условий подключения к инженерным сетям, обеспечения инженерной подготовки территории,

- обеспечения требований норм пожарной и санитарной безопасности.

# Глава 7 УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ФИКСАЦИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

### Статья 26. Общие положения о землях публичного использования

1. К землям публичного использования относятся земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (территории зеленых насаждений общего пользования, улиц, площадей, зон отдыха, для прохода, проезда, технических коридоров обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), устанавливаются в документации по планировке территории и отображаются в виде границ зон действия публичных сервитутов, иными графическими методами.

2. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 27 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьей 28 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без подготовки предложений в администрацию Беловского сельского поселения об установлении или изменении границ земель публичного использования.

3. Правообладатели земельных участков освобождаются от уплаты земельного налога в отношении части земельного участка, для которой постановлением администрации Беловского сельского поселения установлен публичный сервитут.

### Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) красные линии на подлежащих освоению территориях устанавливаются впервые и образуют границы ранее не существовавших территорий общего пользования и одновременно с ними - границы элементов планировочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и (или) изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением и (или) изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменения красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в т.ч. для государственных и муниципальных нужд) в пределах элементов планировочной структуры;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

### Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования

1. Фиксация границ земель публичного использования - отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации.

Фиксация границ земель публичного использования используется в качестве временного института упорядочения городской территории сроком до 31 декабря 2012 года. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьей 27 настоящих Правил.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

1) красные линии;

2) границы зон действия публичных сервитутов (в случае их установления).

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Администрация Беловского сельского поселения направляет извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

1) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;

2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;

3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать один месяц со дня направления извещения.

5. По истечении десяти дней с последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц глава администрации Беловского сельского поселения может утвердить, направить на доработку или отклонить проект красных линий.

### Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. Регламент использования территорий не устанавливается для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель особо охраняемых природных территорий, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

2. Использование земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным Кодексом Российской Федерации и лесным законодательством.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным Кодексом Российской Федерации и водным законодательством.

Порядок использования и охраны земель особо охраняемых природных территорий регулируется Земельным Кодексом Российской Федерации и законодательством об особо охраняемых природных территориях

3. Земельные участки, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты подлежат отображению на карте территориального зонирования Беловского сельского поселения.

# Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в следующих случаях:

1) внесения изменений в генеральный план Беловского сельского поселения;

2) внесения изменений в настоящие Правила;

3) по документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проекта планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

4) предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Беловского сельского поселения, настоящими Правилами.

3. Выносимые на публичные слушания проекты документов, заявлений должны соответствовать требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам.

4. Органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности и на подготовку проектов постановлений по вопросам градостроительной деятельности, является администрация Беловского сельского поселения.

5. Предметом публичных слушаний являются:

1) вопросы соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) документы, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Беловского сельского поселения в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

6. Способами предоставления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети Интернет и другие не запрещенные законом способы.

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

8. Выявление мнений участников публичных слушаний не влечет обязанности органа, принимающего решение с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

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

10. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила);

2) не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта документации по планировке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства).

12. Публичные слушания проводятся в рабочие дни с 18-30 до 21-00 часов и в субботние дни с 09-00 до 18-00 часов.

13. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями статей 31 – 35 настоящих Правил.

14. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет соответствующий орган местного самоуправления Беловского сельского поселения, физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проекты документов, заявления по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

### Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает представительный орган Беловского сельского поселения или глава Поселения.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

3. Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня указанного опубликования (обнародования).

4. Опубликованию (обнародованию), кроме решения о назначении публичных слушаний по проекту, подлежат графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

5. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступления участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний - вопросы, определенные частью 8 статьи 32, частью 9 статьи 33, частью 14 статей 34 – 35 Правил.

6. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

7. С учетом положений протокола администрация Беловского сельского поселения подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

8. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку проекта рекомендаций главе администрации Беловского сельского поселения.

### Статья 32. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть: федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления Беловского сельского поселения, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие соответствующие предложения по изменению настоящих Правил.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации Беловского сельского поселения, Комиссии, главы администрации Беловского сельского поселения, главы Беловского сельского поселения и представительного органа поселения устанавливаются статьями 31 - 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Беловского сельского поселения, положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Беловского сельского поселения, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в поселении, иные заинтересованные лица.

Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в регламент использования территорий в составе настоящих Правил проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

4. Если по результатам публичных слушаний по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, администрация Поселения может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

### Статья 33. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть: орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления Беловского сельского поселения, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее - подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации Беловского сельского поселения, Комиссии, главы администрации Беловского сельского поселения, главы Беловского сельского поселения и представительного органа поселения устанавливаются статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Беловского сельского поселения, положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенные на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану поселения;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1 – 3, 5, 6, установленные в настоящей части.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях являются вопросы 1 – 4, 7 - 9, установленные настоящей частью.

5. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

6. Если по результатам публичных слушаний по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, администрация Беловского сельского поселения может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

### Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации Беловского сельского поселения, Комиссии, главы администрации Беловского сельского поселения, главы поселения и представительного органа поселения устанавливаются статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Беловского сельского поселения, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе регламента использования территорий установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

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

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) - обоснование того, что реализацией данных предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

10. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

### Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний администрации Беловского сельского поселения, Комиссии, главы администрации поселения, главы поселения и представительного органа поселения устанавливаются статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Беловского сельского поселения, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных регламентом использования территорий минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

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

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление - выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе - правообладателе земельного участка.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 8 статьи 34 настоящих Правил.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

10. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

Глава 9. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

### Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. По результатам принятия решений уполномоченными органами об изъятии земельных участков для государственных нужд и муниципальных нужд администрация Беловского сельского поселения, при необходимости, готовит проекты решений о внесении изменений в настоящие Правила, а также в документацию по планировке территории.

### Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;

- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах зарезервированных земель;

- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;

- схему резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;

- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

4. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Решение о резервировании земель вступает в силу не раннее его опубликования.

5. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

а) по истечении указанного в решении срока резервирования земель;

б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

в) отмена решения о резервировании;

г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных и/или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

### Статья 38. Условия установления публичных сервитутов

1. Глава уполномоченного органа вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, предпринимателям, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Установление публичных сервитутов производится постановлением уполномоченного органа об установлении публичного сервитута на основании утвержденного проекта межевания территории – в течение 30 дней со дня его утверждения (внесения в него соответствующих изменений). При этом результаты публичных слушаний по утверждению (внесению изменений) проекта межевания территории признаются результатами общественными слушаний, предусмотренных статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

# Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112001;fld=134) Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством являются памятниками культурного наследия, регулируются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

### Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, строительство пристроя(ев), снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьями 41, 42 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства;

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, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида использования на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главах 16, 17 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 и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

Указанные лица вправе за счет собственных средств получить заключение лица, имеющего выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к подготовке проектной документации на виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

### Статья 40. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

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

3. Проектная документация может подготавливаться на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами, предпринимателями (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование или застройщиком самостоятельно в соответствии с законодательством.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении регламентов использования территорий, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

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

- технические условия подключения проектируемого объекта капитального строительства 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 намерение застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом, как обязательные документы, включаемые в задание.

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

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

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

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

6. Технические условия подготавливаются в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил:

- при предоставлении для строительства физическим или юридическим лицам, предпринимателям 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 капитального строительства.

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 предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, 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 местного самоуправления, осуществляющий предоставление земельных участков, не позднее чем за тридцать дней до принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной либо 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.

Порядок определения и предоставления технических условий ресурсоснабжающими организациями и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. 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.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

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

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- 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).

9. 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. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения Государственной экспертизы.

10. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 39 настоящих Правил.

### Статья 41. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий заказчику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдается уполномоченным органом за исключением случаев, предусмотренных законом.

3. Выдача разрешений на строительство, в т.ч. проведение экспертизы проектной документации, производится в соответствии со статьями 49 – 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### Статья 42. Строительство, реконструкция

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

2. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Государственный строительный надзор и строительный контроль осуществляются в соответствии с федеральным законодательством.

### Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в уполномоченный орган заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет оконченного строительством объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета объекта капитального строительства.

# Глава 11. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БЕЛГОРОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

### Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. В соответствии с градостроительным законодательством администрацией муниципального района создается и ведется информационная система обеспечения градостроительной деятельности - свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с принятым на основании такого порядка - правовым актом администрации муниципального района.

### Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности администрацией Беловского сельского поселения направляются сведения, копии документов и материалов, включая:

1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):

а) о генеральном плане Беловского сельского поселения;

б) о настоящих Правилах и внесении в них изменений;

в) о документации по планировке территории;

г) об изученности природных и техногенных условий на основании инженерных изысканий;

д) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

е) о геодезических и картографических материалах;

2) материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

а) результаты инженерных изысканий;

б) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8 – 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

г) заключение государственной экспертизы проектной документации (при необходимости);

е) разрешение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

з) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

и) акт приемки объекта капитального строительства;

к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

л) схему, отображающую расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

м) иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности.

# Глава 12. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

### Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

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

3. Муниципальный земельный контроль ведется для обеспечения соблюдения всеми физическими и юридическими лицами требований нормативных правовых актов в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц на землю, осуществление мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство).

### Статья 47. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Беловского сельского поселения осуществляется администрацией Беловского сельского поселения.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Беловского сельского поселения и находящиеся в собственности, владении, пользовании, аренде и субаренде юридических и физических лиц.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1) мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Беловского сельского поселения;

2) предупреждение нарушений и соблюдение законодательства и нормативных правовых актов органов местного самоуправления в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Беловского сельского поселения включает в себя:

1) учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

2) анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами на территории Беловского сельского поселения;

3) учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

4) контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. Муниципальный земельный контроль включает в себя:

1) соблюдение земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также физическими лицами;

2) контроль за соблюдением порядка переуступки права пользования землей;

3) контроль за выполнением землепользователями, собственниками, владельцами, арендаторами обязанностей по использованию земель, установленных законодательством;

4) контроль за соблюдением порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке документов, удостоверяющих право на землю;

5) предоставление юридическими и физическими лицами достоверных сведений о состоянии используемых земельных участков;

6) контроль за своевременным освоением земельных участков;

7) контроль за использованием земель по целевому назначению;

8) контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды земельных участков;

9) контроль за своевременным освобождением земельных участков по окончании срока действия договоров аренды земельных участков;

10) контроль за своевременным и полным внесением арендной платы за земельные участки юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями;

11) выполнение иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель.

6. Администрация Беловского сельского поселения, ее должностные лица при выполнении возложенных на них обязанностей муниципального земельного контроля имеют право:

1) посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе физических лиц;

2) запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительные документы; документы, свидетельствующие о постановке земельного участка на кадастровый учет; документы инспекции Госстройнадзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц - устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

3) проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах Беловского сельского поселения, составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

4) получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

5) привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

6) обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю;

7) участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

8) участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

9) участвовать в подготовке нормативных правовых актов органов местного самоуправления Беловского сельского поселения, регламентирующих деятельность по вопросам рационального использования земель, а также осуществления муниципального земельного контроля;

10) вносить в установленном порядке предложения о приведении нормативных правовых актов органов местного самоуправления Беловского сельского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации;

11) вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

12) принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

13) при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в соответствующие органы для принятия мер административного воздействия.

7. Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых и внеплановых выездных либо документарных проверок, проводимых по распоряжению главы администрации Беловского сельского поселения.

Плановые проверки проводятся не чаще чем один раз в три года на основании разрабатываемых администрацией Беловского сельского поселения ежегодных планов, подлежащих доведению до сведения всех заинтересованных лиц. Внеплановые проверки проводятся в случаях:

1) истечения срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем раннее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

2) поступления в администрацию Беловского сельского поселения обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах:

а) возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

в) нарушения прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

При проведении внеплановых проверок по основаниям, указанным в пунктах «а», «б» такие проверки подлежат обязательному согласованию в органах прокуратуры в установленном законом порядке.

Особенности осуществления муниципального земельного контроля могут устанавливаться нормативными правовыми актами Беловского сельского поселения.

8. Должностные лица органов муниципального земельного контроля обязаны:

1) соблюдать требования законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления;

2) своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством выполнять возложенные на них обязанности;

3) предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

4) проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

4. Действия администрации Беловского сельского поселения, должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль, могут быть обжалованы субъектами земельных правоотношений в сроки и порядке, установленные действующим законодательством.

### Статья 48. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, предприниматели, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации.

## Раздел II

## **КАРТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

## Часть II. КАРТЫ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

# Глава 13. КАРТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ

### статья 49. Карта территориального зонирования Беловского сельского поселения.

Карты территориального зонирования выполнены в следующем составе:

1) карта территориального зонирования Беловского сельского поселения в масштабе 1:10000.

На этой карте отображены:

- граница муниципального образования; границы населенных пунктов;

- границы особо охраняемых категорий земель (земли лесного фонда, земли водного фонда), для которых не устанавливаются регламенты использования территорий;

- границы территориальных зон и подзон, расположенных вне границ населенных пунктов, обозначенные цветовой заливкой

2) карта территориального зонирования центрального населенного пункта в масштабе 1:5000, на которой отображены:

- граница населенного пункта;

- границы особо охраняемых категорий земель (земли лесного фонда, земли водного фонда), для которых не устанавливаются регламенты использования территорий;

- границы территориальных зон, обозначенные цветовой заливкой и упрощенным буквенным кодом. Границы подзон обозначаются на данной карте интенсивностью цвета заливки;

# Глава 14. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

### статья 50. Карта зон с особыми условиями использования территории Беловского сельского поселения

Карта зон с особыми условиями использования территорий выполнена

в масштабе 1:10000

На этой карте отображены:

- граница муниципального образования и населенных пунктов;

- границы особо охраняемых категорий земель (земли лесного фонда, земли водного фонда)

- охранные зоны магистральных трубопроводов, инженерных сетей (электросетевого хозяйства, сетей связи, газопроводов и т.п)

- охранные зоны воинских захоронений (проект ОЗ не разрабатывался)

-водоохранные зоны и зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения

-санитарно-защитные зоны промышленных объектов

-придорожные полосы автомобильных дорог

# ГЛАВА 15. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

### статья 51. Перечень территориальных зон, установленных на карте зонирования территории Беловского сельского поселения.

На карте территориального зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| ЖУ | зона усадебной застройки |
| ЖУ-1 | зона новой усадебной застройки |
| ЖУ-2 | зона перспективной усадебной застройки |
| ЖЛ | зона ведения ЛПХ |
| ЖМ | зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| ЖС | зона застройки среднеэтажными жилыми домами |
| ЖЭ | зона застройки многоэтажными жилыми домами |
| ЖД | зона застройки дачными домами |
| ОД | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| ОН | Зона объектов науки, образования и просвещения |
| ОЦ | Зона общественного центра |
| СхУ | зона сельскохозяйственных угодий |
| СхЖ | зона размещения объектов животноводства |
| СхС | зона садоводства и огородничества |
| СхО | зона размещения объектов обслуживания |
| СхЛ | зона защитных лесов |
| РЛ | зона лечебно-профилактических и оздоровительных объектов |
| РО | зона объектов прогулок и отдыха |
| ГЛ | городские леса |
| СК | зона кладбищ |
| П II | зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности |
| П IV | зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности |
| П V | зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности |
| ТПИ | Территории, выделенные для добычи полезных ископаемых |
| ЭС | зона объектов электросетевого хозяйства |
| ТА | зона автомобильного транспорта |
| ТТ | зона трубопроводного транспорта |
| ЗР | зоны резервных территорий |
| ТОП | территории общего пользования (площади, улицы, проезды) |

### Статья 52. Виды охранных и защитных зон, обозначенных карте зон с особыми условиями использования территории поселения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| виды зон | разновидности видов зон | нормативно-правовое основание |
| охранные зоны | охранные зоны объектов электросетевого хозяйства | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, располо-женных в границах таких зон» |
| охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиофикации | Федеральный закон от 07.07.2003г. № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| охранные зоны объектов системы газоснабжения | Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» |
| охранные зоны магистральных трубопроводов | Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992г. № 9; |
| придорожные полосы автомобильных дорог | ФЗ № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности»;  Постановление Белгородской области «Об утверждении порядков установления и использования полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог |
| охранные зоны объектов водного транспорта | Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2003 г. № 71 «Об утверждении положения об особых условиях пользования береговой полосой внутренних водных путей Российской Федерации» |
| охранные зоны воинских захоронений | Закон РФ от 14.01.1993 г. № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» |
| водоохранные зоны | водоохранные зоны рек, ручьев | Водный кодекс Российской Федерации |
| водоохранные зоны озер, водохранилищ |
| прибрежная защитная полоса |
| зоны охраны памятников истории и культуры | охранная зона объекта культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» |
| зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности |
| зона охраняемого природного ландшафта |
| зоны санитарной охраны | зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |
| санитарно-защитные зоны промышленных объектов | санитарно-защитные зоны радиационных объектов I-III категорий | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" |
| санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03  «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов**»** |
| санитарно-защитные зоны объектов по хранению химического оружия и объектов по уничтожению химического оружия | Постановление Правительства РФ от 24.02.1999г. № 208 «Об утверждении Положения о зоне защитных мероприятий, устанавливаемой вокруг объектов по хранению химического оружия и объектов по уничтожению химического оружия» |
| иные зоны | зеленые зоны, лесопарковые зоны | Постановления Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2009 г. № 1007 «Об утверждении положения об определении функциональных зон в лесопарковых зонах, площади и границ лесопарковых зон, зелёных зон» |

## Часть III. РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

# Глава 16.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

### Статья 53. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| вид  территориальной зоны | | основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| наименование | | код  вида\* | наименование | | Код  вида\* | | наименование |
| **Жилые зоны** | | | | | | | | | |
| **ЖУ** | **зона усадебной застройки** | малоэтажная жилая застройка | | 21 | передвижные жилые помещения | | 24 | | - выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур;  - содержание и разведение сельскохозяйственных животных;  - строительство и размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта не более чем на 2 машины;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений;  -размещение детских игровых и спортивных площадок |
| личное подсобное хозяйство | | 22 | объекты религиозного назначения | | 37 | |
| малоэтажная блокированная жилая застройка | | 23 | дачные дома | |  | |
| объекты обслуживания жилой застройки | | 27 |  | | | |
| объекты образования и просвещения (детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии) | | 35 |
| **ЖЛ** | **зона ведения ЛПХ** | личное подсобное хозяйство | | 22 | дачные дома | |  | | - выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур;  - содержание и разведение сельскохозяйственных животных;  - строительство и размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта не более чем на 2 машины;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений;  - размещение детских игровых и спортивных площадок |
| малоэтажная жилая застройка | | 21 | передвижные жилые помещения | | 24 | |
| объекты обслуживания жилой застройки | | 27 | объекты религиозного назначения | | 37 | |
| объекты образования и просвещения (детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии) | | 35 |  | | | |
|  | | |
| **ЖМ** | **зона застройки малоэтажными жилыми домами** | малоэтажная совмещенная (блокированная) жилая застройка | | 23 | передвижные жилые помещения | | 24 | | -выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур;  - строительство и размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений;  - размещение детских игровых и спортивных площадок |
| малоэтажная жилая застройка | | 21 | объекты религиозного назначения | | 37 | |
| обслуживание жилой застройки | | 27 | среднеэтажная жилая застройка | | 25 | |
| объекты образования и просвещения (детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии) | | 35 |  | | | |
| **ЖС** | **зона застройки среднеэтаж-**  **ными жилыми домами** | среднеэтажная жилая застройка | | 25 | малоэтажная блокированная жилая застройка | | 23 | | - выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур;  - размещение спортивных сооруже-ний и детских игровых площадок;  - строительство и эксплуатация подземных и наземных автостоянок для легкового автомототранспорта |
| объекты обслуживания жилой застройки | | 27 | малоэтажная жилая застройка | | 21 | |
|  | | | объекты религиозного назначения | | 37 | |
|  | | | |
| **ЖЭ** | **зона застройки многоэтаж-ными жилыми домами** | многоэтажная жилая застройка | | 26 | малоэтажная блокированная жилая застройка | | 23 | | - размещение спортивных сооружений и детских игровых площадок;  - строительство и эксплуатация подземных гаражей и наземных автостоянок для легкового автомототранспорта;  - благоустройство территории |
| среднеэтажная жилая застройка | | 25 | малоэтажная жилая застройка | | 21 | |
| объекты обслуживания жилой застройки | | 27 | объекты религиозного назначения | | 37 | |
| объекты образования и просвещения (детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии) | | 35 | Жилые здания повышенной этажности (предельные параметры определяются проектом, согласовываются и утверждаются в установленном порядке) | | | |
| **ЖД** | **зона застройки дачными домами** | дачные дома | |  | коммунальное облуживание (объекты локального значения) | | | 31 | - выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных и овощных культур;  - строительство и размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта не более чем на 2 машины;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений;  - размещение детских игровых и спортивных площадок |
| огородничество | | 15 |
| садоводство и виноградарство | | 17 |
|  | | |
| **Общественно-деловые зоны** | | | | | | | | | |
| **ОН** | **зона объектов образования и просвещения** | объекты образования и просвещения | 35 | | коммунальное облуживание | | | 31 | - размещение парковок для автомобилей сотрудников и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных, спортивных строений, сооружений;  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - благоустройство территории |
|  |  | | малоэтажная жилая застройка | | | 21 |
|  | | |  | | | |
| **ОД** | **зона делового, общественного и коммер-ческого назначения** | деловое управление | | 41 | многоэтажная жилая застройка | | 26 | | - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания;  - благоустройство территории |
| торговые центры | | 42 | среднеэтажная жилая застройка | | 25 | |
| рынки | | 43 | обслуживание автотранспорта | | 49 | |
| магазины | | 44 |  | | | |
| банковская и страховая деятельность | | 45 |
| общественное питание | | 46 |
| гостиничное обслуживание | | 47 |
| досуг | | 48 |
| объекты спорта | | 51 |
| бытовое обслуживание | | 32 |
| объекты культуры | | 36 |
| объекты религиозного назначения | | 37 |
| объекты общественного управления | | 38 |
| социальное обслуживание | | 33 |
| объекты образования и просвещения | | 35 |
| научная деятельность | | 39 |
| коммунальное облуживание | | 31 |
| **ОЦ** | **зона культурно-делового и общественного центра** | коммунальное облуживание | | 31 | Среднеэтажная жилая застройка | 26 | | | - размещение гаражей и парковок для автомобилей сотрудников и посетителей;  - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания;  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - благоустройство территории |
| бытовое обслуживание | | 32 |
| социальное обслуживание | | 33 | малоэтажная блокированная жилая застройка | 24 | | |
| объекты культуры | | 36 |
| объекты религиозного назначения | | 37 | малоэтажная жилая застройка | 22 | | |
| объекты общественного управления | | 38 | обслуживание автотранспорта | 49 | | |
| научная деятельность | | 39 |  |  | | |
| деловое управление | | 41 |  |  | | |
| магазины | | 44 |  |  | | |
| рынки | | 43 |  |  | | |
| общественное питание | | 46 |  |  | | |
| банковская и страховая деятельность | | 45 |  |  | | |
| гостиничное обслуживание | | 47 |  |  | | |
| досуг | | 48 |  |  | | |
| объекты спорта | | 51 |  |  | | |
| **Зоны рекреационного назначения** | | | | | | | | | |
| **РЛ** | **зона лечебно-профилакти-ческих и оздоровитель-ных объектов** | гостиничное обслуживание | | 47 | объекты религиозного назначения | | 308 | | - жилые дома для обслуживающего персонала  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| здравоохранение | | 34 |  | | | |
| объекты спорта | | 51 |
| природно-познавательного туризма | | 53 |
| охоты и рыбалки | | 54 |
|  | |  |
| **РО** | **зона объектов прогулок и отдыха** | досуг | | 48 | - | | | | - размещение объектов некапитального строительства;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - благоустройство территории |
| объекты спорта | | 51 |
|  | | |
| **ГЛ** | **городские леса** | прогулки | | 52 |  | | | | - благоустройство территории |
| объекты спорта | | 51 |
| охоты и рыбалки | | 54 |
| природно-познавательного туризма | | 53 |
| **ТОП** | **территории общего пользования** | улично-дорожная сеть населенного пункта | | - | объекты некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания | | | | - сооружения, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания;  - декоративные зеленые насаждения;  - малые формы благоустройства;  - подпорные стенки, парапеты, ограждения, заборы и т.п.;  - объекты санитарной уборки, общественные туалеты |
| сети инженерной инфра-структуры, дренажной и ливневой канализации, коллекторы рек | | - |
| автодорожные мосты, тоннели, путепроводы, дамбы | | - |  | | | |
| тротуары, дорожки | | - |
| подземные и надземные пешеходные переходы | | - |
| объекты уличного освещения | | - |
| Памятники монументаль-ного искусства, фонтаны | | - |
| объекты наружной рекламы | | - |
| скверы, бульвары | | - |
| стоянки | | - |
| **Зоны специального назначения** | | | | | | | | | |
| **СК** | **зона кладбищ** | специальная (размещение кладбищ, крематориев) | | 120 |  | | | | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| объекты религиозного назначения | | 37 |  | | | |
| магазины | | 44 |  | | | |
| **Зоны промышленности, транспорта, энергетики** | | | | | | | | | |
| **П II** | **зона произ-водственно-коммунальных объектов**  **II класса вредности** | производственная  (II класса вредности) | | 64 | объекты религиозного назначения | | 37 | | - магазины;  - общественное питание;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| обслуживание автотранспорта | | 49 | производственная (III , IV, V класса вредности) | | 60-68 | |
| коммунальное облуживание | | 31 |  | | | |
| бытовое обслуживание | | 32 |
| деловое управление | | 41 |
| автомобильного транспорта | | 72 |
| трубопроводного транспорта | | 75 |
| **П IV** | **зона произ-водственно-коммунальных объектов**  **IV класса вредности** | производственная  ( IV класса вредности) | | 61,6365 | производственная (V класса вредности) | | 63-68 | | - магазины;  - общественное питание;  - объекты делового управления;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| обслуживание автотранспорта | | 49 |  | | | |
| деловое управление | | 41 |
| автомобильного транспорта | | 72 |
| трубопроводного транспорта | | 75 |
| **П V** | **зона произ-водственно-коммунальных объектов**  **V класса вредности** | производственная  (V класса вредности) | | 63,6568 | - | | | | -гостиницы;  - магазины; общественное питание;  - объекты делового управления;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| обслуживание автотранспорта | | 49 |
| автомобильного транспорта | | 72 |
| трубопроводного транспорта | | 75 |
| **ТПИ** | **Территории добычи**  **полезных ископаемых** | Недропользования\*\* | | 61 | - | | | | - |
| **ЭС** | **зона объектов электросетевого хозяйства** | Объекты энергетики (строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства) | | 66 | - | | | | - |
| **ТА** | **зона автомобильного транспорта** | автомобильного транспорта | | 72 | - | | | | - |
| **ТТ** | **зона трубо-проводного транспорта** | трубопроводного транспорта | | 75 | - | | | | - |
| **ЗР** | **зоны резервных территорий** | земли запаса | | 130 | - | | | | - |

*\*код вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства согласно* ***Классификатору видов разрешенного использования и соответствующих им видов деятельности****, утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ №630 от 29 октября 2013 г.*

*\*\*Добыча недр открытым способом (карьеры, отвалы), строительство и эксплуатация зданий и (или) сооружений, в том числе подземных в целях добычи недр; строительство и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории; строительство зданий и сооружений, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.*

### Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Территориальные зоны жилой застройки

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| наименование показателя | **вид территориальной зоны** | | | | | | | |
| ЖУ | | | ЖЛ | ЖМ | ЖС | ЖЭ | ЖД |
| индекс подзоны по предельным параметрам разрешенного строительства и размерам земельного участка | | | | | | | |
| сущ. | 1  (новая) | 2 перспект) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| минимальная площадь земельного участка (м2) | 1000 | 1500 | 1500 | 500 | НР | НР | НР | 600 |
| максимальная площадь земельного участка (м2) | 10000 | 10000 | 10000 | 10000 | НР | НР | НР | 3000 |
| ширина участка по лицевой границе (м) миним./максим. | \* | 20 | 20 | \* | НР | НР | НР | НР |
| максимальное количество полных этажей |  | 3 | 3 | 3 | 3 | 6 | 7 | 2 |
| минимальный отступ от красной линии (м) |  | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 |
| Минимальный отступ от границ со смежными земельными участками (м) | 1\* | 3\* | 3\* | 1-3\* | 0,5 от высоты наиболее высокого здания до фасадов соседнего здания с окнами | | | |
| максимальный коэффициент застройки | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |  |
| максимальный коэффициент плотности застройки | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,8 | 0,8 | 1,2 |  |
| минимальный коэффициент озеленения (%) | \* | 40% | 40% | 40% | 40% | 6 м2 на 1 жителя | | 40% |
| максимальная площадь жилого дома (м2) | 500 | 500 | 500 | 500 | НР | НР | НР |  |
| максимальная площадь гаража, подсобных помещений (м2) | 200 | 200 | 200 | 200 | - | - | - |  |
| максимальная высота ограждения (м) |  | 1,8 | 1,8 | 1,8 | - | - | - | 1,5 |

\*Параметры более детально разработаны для каждой зоны в разделе «Градостроительные регламенты зоны жилой застройки»

### Градостроительные регламенты зоны жилой застройки

### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежит застройке многоквартирными жилыми домами, блокированными жилыми домами с участками, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения. В цокольном, первом этажах многоквартирных жилых зданий допускается размещение встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

**Классификатор видов разрешенного использования земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Деятельность правообладателя недвижимости, соответствующая виду разрешенного использования земельного участка | Код вида  (группы видов) разрешенного использования земельного  участка |
| **Жилая застройка, код 20** | | |
| Строительство, содержание и использование жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них, под проживанием в которых понимается создание для человека возможности и условий для постоянного нахождения, сна, питания, отправления естественных потребностей, к жилой застройке не относятся здания (помещения в них), в которых возможно постоянное проживание исключительно как способ осуществления предпринимательской деятельности (гостиницы, санатории, мотели, дома отдыха и т.д.) или как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей) либо как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах и т.п.). | | |
| Малоэтажная жилая застройка | Строительство, содержание и использование жилых домов, предназначенных для проживания близких родственников (жилые дома, пригодные для круглогодичного проживания, высотой не выше 3-х этажей, включая подземные, и общей площадью не более 500 кв. м, имеющие не более трех выходов, на земельный участок), разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, возведение гаражей не более, чем на 2 машины, возведение подсобных сооружений, не более одного этажа, площадью не более, чем 200 кв. м. в том числе возведение гаражей не более, чем на 2 машины. | 21 |
| Личное подсобное хозяйство | Строительство, содержание и использование жилых домов, предназначенных для проживания близких родственников в сельских муниципальных образованиях (жилые дома, пригодные для круглогодичного проживания, высотой не выше 3-х этажей, включая подземные, и общей площадью не более 500 кв. м, имеющие не более трех выходов, на земельный участок), разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, возведение подсобных сооружений, не более одного этажа, площадью не более, чем 200 кв. м. в том числе возведение гаражей не более, чем на 2 машины, содержание сельскохозяйственных животных в пределах, установленных нормативными правовыми актами. | 22 |
| Малоэтажная совмещенная жилая застройка | Строительство, содержание и использование жилых домов, предназначенных для проживания близких родственников (жилые дома, пригодные для круглогодичного проживания, высотой не выше 3-х этажей, включая подземные, и общей площадью не более 500 кв. м, с одним или двумя выходами на земельный участок и общей стеной с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более двадцати), разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, возведение подсобных сооружений, не более одного этажа, площадью не более, чем 200 кв. м., в том числе возведение гаражей не более, чем на 2 машины. | 23 |
| Передвижные жилые дома | Размещение передвижных жилых домов на земельных участках с возможностью подключения коммуникаций, находящихся на земельном участке. | 24 |
| Среднеэтажная жилая застройка | Строительство, содержание и использование жилых домов, предназначенных для проживания нескольких семей (жилые дома, пригодные для круглогодичного проживания, высотой не выше шести этажей, включая подземные, разделенных более чем на три квартиры), разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, строительство и содержание подземных гаражей и наземных автостоянок, размещений объектов обслуживания жилой застройки (код зоны 27), в отдельных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь помещений данного объекта в многоквартирном доме не составляет более 20%, общей площади дома. | 25 |
| Многоэтажная жилая застройка | Строительство, содержание и использование жилых домов, предназначенных для проживания большого количества семей (жилые дома, пригодные для круглогодичного проживания, высотой семь и выше этажей, включая подземные, в общей сложности, разделенных на двадцать и более квартир, разведение декоративных насаждений, обустройство спортивных сооружений и детских игровых площадок, строительство и содержание подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки (код зоны 27), в отдельных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь помещений данного объекта в многоквартирном доме не составляет более 15%, общей площади дома. | 26 |
| Обслуживание жилой застройки | Строительство и (или) использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественной или деловой застройки, (код зоны 30 или 40), если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами, не превышает 20% от площади территории зоны. | 27 |

### Статья 55-1 ЖУ- Зона усадебной застройки.

*Зона усадебной жилой застройки* ***ЖУ*** *выделена для обеспечения правовых условий развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные жилые дома с приусадебными участками, а также развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий и создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;*

*Подзона* ***ЖУ-1*** *выделена для обеспечения развития вновь осваиваемых территорий, предназначенных для размещения усадебной застройки коттеджного типа, без ведения ЛПХ.*

*Подзона* ***ЖУ-2*** *выделена для обеспечения развития вновь осваиваемых территорий- земель сельскохозяйственного назначения, включенных в границы населенных пунктов и предназначенных для размещения усадебной застройки в перспективе. До размещения на данной территории микрорайонов ИЖС может использоваться для сельскохозяйственного производства.*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖУ**

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
|  | Отдельно стоящие одноквартирные жилые дома с приусадебными участками не менее 0,10га, предназначенные для проживания близких родственников, пригодные для круглогодичного проживания, высотой не выше 3-х этажей, включая подземные, и общей площадью не более 500 кв. м, имеющие не более трех выходов, на земельный участок |
|  | Блокированные двухквартирные жилые дома с приусадебными земельными участками не менее 0,10га, предназначенные для проживания близких родственников, пригодные для круглогодичного проживания, высотой не выше 3-х этажей, включая подземные, и общей площадью не более 500 кв. м, имеющие не более трех выходов, на земельный участок |
|  | объекты обслуживания жилой застройки \*) |
|  | объекты образования и просвещения (детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии) |
| **Условно разрешенные виды использования:** | |
|  | объекты религиозного назначения |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования:** | |
|  | отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи, или открытые автостоянки (не более, чем на 2 машины на индивидуальный участок) |
|  | хозяйственные постройки, размещаемые в соответствии с требованиями санитарных и противопожарных норм |
|  | - индивидуальные бани, сауны, бассейны индивидуального пользования |
|  | - надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек; |
|  | - теплицы, оранжереи |
|  | - индивидуальные резервуары для хранения воды |
|  | сады, огороды, палисадники индивидуального пользования |
|  | скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод); |
|  | объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) |
|  | детские игровые и спортивные площадки |
|  | площадки для сбора мусора |
| **размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования:\*\*)** | |
|  | котельные, центральные и индивидуальные тепловые пункты |
|  | наземные сооружения линий электропередач, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции |
|  | повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины |
|  | размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений, канализационных насосных станций |
|  | размещение наземных сооружений канализационных сетей |
|  | размещение газораспределительных пунктов |
|  | антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. |

*\*) Строительство и (или) использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественной или деловой застройки, если (код зоны 30 или 40), если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами, не превышает 20% от площади территории зоны.*

*\*\*) размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение*

**Параметры:**

* + - 1. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:
* максимальная площадь земельных участков – не более 10000 кв.м;
* минимальная площадь земельных участков – более 1000 кв.м;

Предельные размеры земельных участков для жилых домов усадебного типа устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей (стр.93).

Для земельных участков, предоставленных в собственность до вступления в силу Земельного кодекса РФ от 25.10. 2001г №136 ФЗ и решения Муниципального совета Белгородского района №516 от 30 октября 2012г предельные параметры земельных участков устанавливаются следующим образом:

- максимальный размер - не более 10000 кв.м

- минимальный размер - фактический, т.е если размеры земельного участка ниже предельного минимального размера, то для данного земельного участка эти размеры являются соответственно минимальными предельными размерами.

* + - 1. Ширина участка по лицевой границе – не менее 20м (для новой застройки).
      2. Коэффициент использования территории: (приложение Г, СП 42.13330.2011)
* максимальный процент застройки – 0,2;
* максимальный коэффициент плотности застройки - 0,4
  + - 1. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений.

От красной линии (КЛ) (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)

* усадебный дом – не менее 5м от красной линии улиц,

не менее **3**м от красной линии проездов;

* хозяйственные постройки - не менее 5м до красных линий улиц и проездов
* В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки

До границы соседнего участка расстояние по пожарным, санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее

* от усадебного дома – 3м;
* от хозяйственных построек (бани, гаража и др.) – 1м;
* от стволов высокорослых деревьев – 4м; среднерослых деревьев – 2м;
* от кустарника – 1м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 м, для одноэтажного жилого дома - 1 м, вспомогательные постройки (бани, гаражи) - 1 м. Для существующих зданий – действуют фактически сложившиеся предельные параметры.

Допускается блокировка жилых зданий на смежных земельных участках, блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению

* + - 1. Высота зданий:
* Этажность основных строений - не выше 3-х этажей. Высота от уровня земли до верха (конька) кровли не более 12м, максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 9,6 м;
* для всех вспомогательных строений – этажность не более 1 эт., высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.

При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), флюгеры, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари.

* + - 1. Требования к ограждению земельных участков:
* Расстояние от полотна дороги до ограждения участка - не менее 2м.
* ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
* высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,8 метров;
* ограждения между смежными земельными участками должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего участка, характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.
  + - 1. Требования к вспомогательным строениям, сооружениям:
* Подсобные сооружения этажностью не более одного этажа, площадью не более чем 200 кв. м. в том числе гаражи не более чем на 2 машины
* Хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости; а также с учетом требований к размещению хозяйственных построек
* Расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, не менее 6м.
* Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается

При установлении границ предусмотреть обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

### Статья 55-2 ЖЛ- Зона ведения ЛПХ

*Зона усадебной жилой застройки с возможностью ведения ЛПХ -* ***ЖЛ*** *выделена для обеспечения правовых условий развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные жилые дома усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий и создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖЛ**

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
|  | Отдельно стоящие одноквартирные жилые дома с приусадебными участками не менее 0,10га, предназначенные для проживания близких родственников, пригодные для круглогодичного проживания, высотой не выше 3-х этажей, включая подземные, и общей площадью не более 500 кв. м, имеющие не более трех выходов, на земельный участок |
|  | Блокированные двухквартирные жилые дома с приусадебными земельными участками не менее 0,10га, предназначенные для проживания близких родственников, пригодные для круглогодичного проживания, высотой не выше 3-х этажей, включая подземные, и общей площадью не более 500 кв. м, имеющие не более трех выходов, на земельный участок |
|  | объекты обслуживания жилой застройки \*) |
|  | объекты образования и просвещения (детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии) |
| **Условно разрешенные виды использования:** | |
|  | объекты религиозного назначения |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования:** | |
|  | отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки (не более, чем на 2 машины на индивидуальный участок) |
|  | хозяйственные постройки, размещаемые в соответствии с требованиями санитарных и противопожарных норм |
|  | - строения для содержания сельскохозяйственных животных в пределах, установленных нормативными правовыми актами. |
|  | - индивидуальные бани, сауны, бассейны индивидуального пользования |
|  | - надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек; |
|  | - теплицы, оранжереи |
|  | - индивидуальные резервуары для хранения воды |
|  | сады, огороды, палисадники индивидуального пользования |
|  | скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод); |
|  | объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) |
|  | детские игровые и спортивные площадки |
|  | площадки для сбора мусора |
| **размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования:\*\*)** | |
|  | котельные, центральные и индивидуальные тепловые пункты |
|  | наземные сооружения линий электропередач, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции |
|  | повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины |
|  | размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений, канализационных насосных станций |
|  | размещение наземных сооружений канализационных сетей |
|  | размещение газораспределительных пунктов |
|  | антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. |

*\*) Строительство и (или) использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественной или деловой застройки, если (код зоны 30 или 40), если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами, не превышает 20% от площади территории зоны.*

*\*\*) размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение*

**Параметры:**

* + - 1. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:
* максимальная площадь земельных участков – не более 10000 кв.м;
* минимальная площадь земельных участков – более 500 кв.м;

Предельные размеры земельных участков для жилых домов усадебного типа устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей (стр.93).

Для земельных участков, предоставленных в собственность до вступления в силу Земельного кодекса РФ от 25.10. 2001г №136 ФЗ и решения Муниципального совета Белгородского района №516 от 30 октября 2012г предельные параметры земельных участков устанавливаются следующим образом:

- максимальный размер - не более 10000 кв.м

- минимальный размер - фактический, т.е если размеры земельного участка ниже предельного минимального размера, то для данного земельного участка эти размеры являются соответственно минимальными предельными размерами.

* + - 1. Ширина участка по лицевой границе – не менее 20м (для новой застройки).
      2. Коэффициент использования территории: ( в соотв. с приложением Г, СП 42.13330.2011)
* максимальный процент застройки – 0,2;
* максимальный коэффициент плотности застройки - 0,4
  + - 1. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений.

От красной линии (КЛ) (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)

* усадебный дом – не менее 5м от красной линии улиц,

не менее **3**м от красной линии проездов ;

* хозяйственные постройки - не менее 5м до красных линий улиц и проездов
* В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки

До границы соседнего участка расстояние по пожарным, санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее

* от усадебного дома – 3м;
* от хозяйственных построек (бани, гаража и др.) – 1м;
* - от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
* от стволов высокорослых деревьев – 4м; среднерослых деревьев – 2м;
* от кустарника – 1м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 м, для одноэтажного жилого дома - 1 м, вспомогательные постройки (бани, гаражи) - 1 м. Для существующих зданий – действуют фактически сложившиеся предельные параметры.

Допускается блокировка жилых зданий на смежных земельных участках, блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению

* + - 1. Высота зданий:
* Этажность основных строений - не выше 3-х этажей. Высота от уровня земли до верха (конька) кровли не более 12м, максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 9,6 м;
* для всех вспомогательных строений – этажность не более 1 эт., высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.

При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), флюгеры, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари.

* + - 1. Требования к ограждению земельных участков:
* Расстояние от полотна дороги до ограждения участка - не менее 2м.
* ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
* высота ограждения земельных участков должна быть не более 1,8 метров;
* ограждения между смежными земельными участками должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего участка, характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.
  + - 1. Требования к вспомогательным строениям, сооружениям:
* Подсобные сооружения этажностью не более одного этажа, площадью не более чем 200 кв. м. в том числе гаражи не более чем на 2 машины
* Хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости; а также с учетом требований к размещению хозяйственных построек
* Расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, не менее 6м.
* Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается

При установлении границ предусмотреть обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

* + - 1. Требования к размещению хозяйственных построек

На приусадебных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с возможностью ведения ЛПХ и фермерских хозяйств. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

**Расстояние от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 1.**

Таблица

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Нормативный разрыв | Поголовье (шт.) | | | | | | |
| свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики-матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10м | До 5 | До 5 | До 10 | До 10 | До 30 | До 5 | До 5 |
| 20 м | До 8 | До 8 | До 15 | До 20 | До 45 | До 8 | До 8 |
| 30 м | До 10 | До 10 | До 20 | До 30 | До 60 | До 10 | До 10 |
| 40 м | До 15 | До 15 | До 25 | До 40 | До 75 | До 15 | До 15 |

Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений:

* одиночные или двойные - не менее 10 м;
* до 8 блоков - не менее 25 м;
* свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

При этом постройки для содержания скота и птицы необходимо пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

**Предельные размеры земельных участков для жилых домов усадебного типа установленные органами местного самоуправления**

Установить следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность **из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель** для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства:

Для земельных участков, образуемых в целях их предоставления во вновь планируемых микрорайонах индивидуального жилищного строительства:

- минимальный размер **1500** кв.м.;

- максимальный размер **2999** кв.м.

Для земельных участков, образуемых в целях их предоставления на территории существующей застройки ИЖС:

- минимальный размер **800** кв.м.;

- максимальный размер **1599** кв.м.

В отношении земельных участков, формируемых (преобразуемых) с целью предоставления гражданам по программам «Обеспечение жильём участников ВОВ», «Переселение граждан из аварийного и ветхого жилья», «Обеспечение жильем детей-сирот», минимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 700 кв.м.

При преобразовании земельных участков для индивидуального жилищного строительства путем раздела (перераспределения) площадь вновь образованных земельных участков для индивидуального жилищного строительства не может быть менее 1500 кв.м.

Предельные минимальные размеры земельных участков, установленные настоящим решением, не распространяются на земельные участки, образуемые в результате раздела существующих земельных участков их собственниками, при необходимости изъятия для государственных и муниципальных нужд одной из частей земельного участка, образующейся при его разделе.

Предельные максимальные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства, установленные настоящим решением не распространяются на земельные участки, образуемые в результате раздела, объединения, перераспределения земельных участков, находящихся в собственности организаций, учредителем (акционером), которых является Белгородская область или муниципальные образования Белгородской области и которые являются участниками областных целевых программ стимулирования развития жилищного строительства.

Уточнение площади земельных участков, находящихся в собственности, пожизненном наследуемом владении, границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, производится при проведении межевых работ по установлению границ земельных участков, в пределах минимального размера предоставления земельного участка - 800 кв.м.

Согласование границ таких земельных участков осуществляется распорядительным актом администрации Белгородского района.

Предоставление земельного участка, составляющего разницу между первоначально предоставленным участком и земельным участком, уточненным по результатам межевания, осуществляется за плату по рыночной стоимости земли, определяемой в соответствии с [федеральным законом](garantf1://12012509.0/) об оценочной деятельности, в порядке, установленном действующим земельным законодательством.

В целях предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства при существующих домовладениях, которые не могут быть сформированы для предоставления под индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство в размере определенном настоящим пунктом, минимальные размеры земельных участков не устанавливаются. Максимальный размер земельного участка образуемого для целей, указанных в настоящем пункте не может превышать 800 кв.м. Предоставление земельных участков, указанных в настоящем пункте осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

### Статья 55-3 ЖМ Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона **ЖМ** выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирной малоэтажной жилой застройки.

*Зона застройки малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на существующих и вновь осваиваемых территориях застройки при невысокой плотности использования территории и преимущественном размещении многоквартирных домов не выше 3 этажей и многоквартирных жилых домов блокированной застройки с приквартирными земельными участками, а также развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания местного значения, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.*

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖМ**

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
|  | Жилые здания квартирного типа малоэтажные (до 3 этажей) |
|  | Блокированные жилые дома |
|  | Индивидуальные или блокированные двухквартирные жилые дома |
|  | Объекты обслуживания жилой застройки \*) |
|  | Объекты образования и просвещения (детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии) |
| **Условно разрешенные виды использования:** | |
|  | объекты религиозного назначения |
|  | среднеэтажная жилая застройка |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования:** | |
|  | Отдельно стоящие, встроенные в жилые дома и подземные гаражи для хранения личного легкового автомототранспорта жителей и встроенных помещений. |
|  | Отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки не более чем на 2 машины на индивидуальный участок блокированной (совмещенной) жилой застройки |
|  | Хозяйственные постройки, подсобные и коммунальные строения, сооружения размещаемые в соответствии с требованиями санитарных и противопожарных норм |
|  | Автостоянки перед объектами образования, обслуживания жилой застройки и коммерческих видов использования. |
|  | Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) |
|  | Сады, палисадники общего пользования |
|  | Детские игровые и спортивные площадки |
|  | Площадки для сбора мусора |
| **размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования:\*\*)** | |
|  | котельные, центральные и индивидуальные тепловые пункты |
|  | наземные сооружения линий электропередач, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции |
|  | повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины |
|  | размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений, канализационных насосных станций |
|  | размещение наземных сооружений канализационных сетей |
|  | размещение газораспределительных пунктов |
|  | антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. |

*\*) Строительство и (или) использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественной или деловой застройки, (код зоны 30 или 40), если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами, не превышает 20% от площади территории зоны.*

*\*\*) размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение*

Объекты обслуживания могут размещаться на первых этажах жилых домов и на отдельных земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

**Параметры:**

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного, вспомогательного и условно разрешенного видов строительства устанавливаются индивидуальными проектами с учетом пожарных и санитарно-бытовых требований

* + - 1. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Площадь земельных участков для новых территорий определяется проектом и должна составлять не менее

- 60 - 100 м2 (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных домах в застройке блокированного типа

- 30 - 60 м2 (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных блокированных домах или 2-, 3-этажных домах сложной объемно-пространственной структуры (в том числе только для квартир первых этажей) при применении плотной малоэтажной застройки и в условиях реконструкции.

* площадь земельных участков учреждений обслуживания определяется индивидуальным проектом, но не более 20% от площади территории зоны.
* Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 м2
  + - 1. Коэффициент использования территории:
* максимальный процент застройки – 0,4;
* максимальный коэффициент плотности застройки - 0,8
  + - 1. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений.

От красной линии. Жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований инсоляции и освещенности, устанавливаются:

* для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 м.;
* для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3м.;
* для прочих зданий – 0 метров.

Допускается размещать жилые здания с квартирами в первых этажах только на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки.

Размещение зданий и сооружений вспомогательного назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые пункты, насосные и пр.) должно быть компактным и не выходить за линию застройки улиц и магистралей.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов. Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа и более - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений окно в окно.

* + - 1. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

1. Выступы за красную линию частей зданий, сооружений допускаются в отношении:

* ступеней и пандусов для входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками в помещения, расположенные выше уровня тротуара;
* приямков для организации входа посетителей, в том числе инвалидов на инвалидных колясках и посетителей с детскими колясками, в помещения, расположенные ниже уровня тротуара; приямков подвальных или полуподвальных окон;
* козырьков над входами, включая висящие на кронштейнах и опирающиеся на колонны;
* колонн, пилястров, карнизов и подобных архитектурных деталей, выступающих из фасадных стен на уровне цоколя и выше;
* балконов, эркеров и подобных частей, выступающих из фасадных стен на уровне, начиная со 2-го этажа, но не менее высоты 3 метра над уровнем тротуара.

2. Выступы за красную линию не должны уменьшать пропускную способность тротуара ниже действующих нормативов, препятствовать возможности нормальной эксплуатации подземных сетей и сооружений, препятствовать действиям служб экстренной помощи и ликвидации чрезвычайных ситуаций. Предельные размеры выступов этих частей зданий и другие требования к ним устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования.

Выступы за красную линию ступеней и приямков допускаются в соответствии с проектом планировки территории, либо по согласованию с отделом архитектуры Администрации муниципального района «Белгородский район»

3. Существующие на момент вступления в силу настоящих Правил части зданий, строений, сооружений, размеры выступов которых превышают предельные размеры выступа за красную линию, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанными нормами, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды или наносит ущерб объектам культурного наследия.

* + - 1. Этажность и высота зданий:

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, определяется проектом, с учетом норм инсоляции, освещенности, пожарной безопасности.

* Этажность основных строений - не выше 3-х этажей. Высота от уровня земли до верха (конька) кровли не более 12м, максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 9,6 м
* для всех вспомогательных строений – этажность не более 1 эт., высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.

При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), флюгеры, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари,

* + - 1. Требования к вспомогательным строениям, сооружениям:

1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

* хранение в капитальных гаражах-стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);
* хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

2. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчёта 25 кв. метров (с учётом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов; при продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

3. Гаражи-автостоянки на территории многоквартирной жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) предназначены для хранения автомобилей населения, проживающего на данной территории.

В границах микрорайонов следует предусматривать:

- обеспечение постоянного хранения расчетного количества легковых автомобилей 1 машино-место на 1 квартиру;

- обеспечение гостевых стоянок на придомовых территориях из расчета 1 машино-место на 2 квартиры;

-1 машино-место на каждые 30м2 встроено-пристроенных нежилых помещений.

При проектировании и строительстве арендных жилых домов следует предусматривать строительство не менее 50% открытых автомобильных стоянок от количества строящихся квартир.

Строительство закрытых подземных стоянок и паркингов предусматривать в пределах пешеходной доступности.

Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок отдыха и игр детей, спортивных площадок.

4. На территории малоэтажной жилой застройки, как правило, следует предусматривать 100-% обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. Размещение других видов транспортных средств возможно по согласованию с органами местного самоуправления.

На территории малоэтажной застройки запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.

5. При невозможности обеспечения требуемого количества стояночных мест в границах квартала, до 30% автостоянок для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо, для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции – не более 1500 м). Размещение за пределами земельного участка основного объекта части стояночных мест должно быть обеспечено документальным подтверждением владельца или иного распорядителя соответствующих стояночных мест на их долговременное использование для нужд рассматриваемого объекта.

6. Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества автостоянок или территории для их размещения в границах квартала.

7. Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в табл.2

**Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки**

Таблица

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты, до которых исчисляется разрыв | Расстояние, м | | | | |
| Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест | | | | |
| 10 и менее | 11-50 | 51-100 | 101-300 | свыше 300 |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Территории школ, ДОУ, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских. | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения(скверы,парки) | 25 | 50 | по  расчетам | | |

**Примечания:**

*При размещении наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок должны быть соблюдены нормативные требования обеспеченности придомовой территории с необходимыми элементами благоустройства по площади и наименованиям.*

*Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется лишь расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, жилых домов, площадок отдыха и др., которое должно составлять не менее 15 метров.*

*В случае размещения подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок в жилом доме, расстояние от въезда-выезда до жилого дома, не регламентируется. Достаточность разрыва обосновывается расчетами загрязнения атмосферного воздуха и акустическими расчетами.*

*Разрыв от проездов автотранспорта из гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок до нормируемых объектов должно быть не менее 7 метров.*

*На эксплуатируемой кровле подземного гаража-стоянки допускается размещать площадки отдыха, детские, спортивные, игровые и др. сооружения, на расстоянии 15 м от вентиляционных шахт, въездов-выездов, проездов, при условии озеленения эксплуатируемой кровли и обеспечении ПДК в устье выброса в атмосферу.*

*Размеры территории наземного гаража-стоянки должны соответствовать габаритам застройки, для исключения использования прилегающей территории под автостоянку.*

*Разрыв от территорий подземных и обвалованных гаражей- стоянок не лимитируется.*

*Для гостевых автостоянок жилых домов, разрывы не устанавливаются*

* + - 1. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

* площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
* открытыми спортивными площадками;
* площадками для выгула собак;
* грунтовыми пешеходными дорожками;
* другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон приведена в таблице3.

**Таблица 3**

| №  п/п | Вид использования | Минимальная площадь озелененных территорий |
| --- | --- | --- |
| 1 | Многоквартирные жилые дома | 6 кв.м. на одного жителя |
| 2 | Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты начального и среднего общего образования (школы), открытые объекты физкультуры и спорта; объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 3 | Объекты дошкольного образования (ДОУ) | 50% территории |
| 2 | Сады, скверы; парки; специальные парки | 70% территории |

* + - 1. Требования к ограждению земельных участков:
* Расстояние от полотна дороги до ограждения участка - не менее 2м.
* Ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
* Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть прозрачным и выдержан в едином стиле на протяжении квартала с обеих сторон улиц
* На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 1,8 м.

Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

### Статья 55-4 ЖС Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

*Зона* ***ЖС*** *выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов средней этажности с высокой плотностью застройки при соблюдении принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов. Зона выделена в целях развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного многоквартирного жилья; развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания местного значения, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖС**

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Основные виды разрешенного использования**\*) | |
|  | Жилые здания квартирного типа среднеэтажные (до 6 этажей, включая подземные), с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения; |
|  | Объекты обслуживания жилой застройки, в т.ч |
|  | - Встроенные помещения для семейного детского сада (по СанПиН 2.4.1.2660-10). |
|  | - Помещения общественного назначения для индивидуальной деятельности |
|  | - Магазины товаров первой необходимости |
|  | - Предприятия питания и досуга с числом мест не более 50, общей площадью не более 250 м2 с ограничением по времени и режиму работы |
|  | - Объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.) |
|  | - Приемные пункты прачечных и химчисток |
|  | - Аптечные пункты |
|  | - Отделения связи: почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции |
|  | - Конторские помещения (офисы общей площадью не более 400м2) |
|  | - Мастерские художников и архитекторов |
|  | - Компьютерные центры, интернет-кафе |
|  | - Клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы |
|  | - Объекты культуры и искусства (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества) |
|  | - Нотариальные конторы, юридические консультации |
|  | - Помещения организаций, оказывающих банковские, кредитные, страховые услуги |
| **Условно разрешенные виды использования:** | |
|  | Малоэтажная блокированная жилая застройка |
|  | Малоэтажная жилая застройка |
|  | Жилые дома гостиничного типа для малосемейных; общежития |
|  | Объекты религиозного назначения |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования:** | |
|  | Отдельно стоящие, встроенные в жилые дома и подземные гаражи для хранения личного легкового автомототранспорта жителей и встроенных помещений |
|  | Наземные автостоянки для легкового автомототранспорта |
|  | Сады, скверы, парки, аллеи, бульвары, палисадники общего пользования |
|  | Площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; |
|  | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; |
|  | Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) |
|  | Объекты охраны общественного порядка (отделения, участковые пункты милиции) |
|  | Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
|  | Площадки для сбора мусора |
|  | Площадки для выгула собак. |
| **размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования:**\*\*) | |
|  | котельные, центральные и индивидуальные тепловые пункты |
|  | наземные сооружения линий электропередач, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции |
|  | повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины |
|  | размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений, канализационных насосных станций |
|  | размещение наземных сооружений канализационных сетей |
|  | размещение газораспределительных пунктов |
|  | антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. |

*\*) Строительство и (или) использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественной или деловой застройки (код зоны 30 или 40), если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами, не превышает 20% от площади территории зоны.*

*\*\*) размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение*

*Объекты обслуживания могут размещаться на первых этажах жилых домов и на отдельных земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение* ***(в соответствии с п.4.10 – 4.14 СП № 54.13330.)****.*

**Параметры:**

* + - 1. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:
* площадь земельных участков для новых территорий определяется проектом
* площадь земельных участков учреждений обслуживания определяется индивидуальным проектом, но не более 20% от площади территории зоны.
* Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 м2
  + - 1. Коэффициент использования территории:
* максимальный процент застройки – 0,4;
* максимальный коэффициент плотности застройки - 0,8
  + - 1. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений и максимальные выступы за красную линию см.п. 3,4 параметров зоны застройки малоэтажными жилыми домами
      2. Высота зданий:
* Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 6 этажей, включая подземный этаж.
* Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, определяется проектом, с учетом норм инсоляции, освещенности, пожарной безопасности. Максимальная высота в случае, если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

- фоновая застройка – 12-15 метров;

- доминанты - 18 метров.

* + - 1. Требования к вспомогательным строениям, сооружениям:

Открытые стоянки, отдельно стоящие и встроенные гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости; а также с учетом требований п.6 параметров зоны ЖМ. Размещение объектов для новых территорий определяется проектом

* + - 1. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

для многоквартирных жилых домов составляет 6 м2 на одного жителя, для прочих видов разрешенного использования устанавливается в соответствии с табл.3 (см. параметры зоны застройки малоэтажными жилыми домами)

### Статья 55-5 ЖЭ - Зона застройки многоэтажными жилыми домами

*Зона* ***ЖЭ*** *выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных многоэтажных жилых домов с высокой плотностью застройки при соблюдении принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов. Зона выделена в целях развития на основе вновь осваиваемых территорий зон комфортного многоквартирного жилья; развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания местного и общепоселенческого значения, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖЭ**

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Основные виды разрешенного использования**\*) | |
|  | Жилые здания квартирного типа многоэтажные (7 этажей, включая подземные), с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения; |
|  | Жилые здания квартирного типа среднеэтажные (до 6 этажей, включая подземные), с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения; |
|  | Объекты образования и просвещения (детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии) |
|  | Объекты обслуживания жилой застройки, в т.ч |
|  | - Встроенные помещения для семейного детского сада (по СанПиН 2.4.1.2660-10) |
|  | - Помещения общественного назначения для индивидуальной деятельности |
|  | - Магазины товаров первой необходимости |
|  | - Предприятия питания и досуга с числом мест не более 50, общей площадью не более 250 м2 с ограничением по времени и режиму работы |
|  | - Объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.) |
|  | - Приемные пункты прачечных и химчисток |
|  | - Аптечные пункты |
|  | - Отделения связи: почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции |
|  | - Конторские помещения (офисы общей площадью не более 400 кв.м |
|  | - Мастерские художников и архитекторов |
|  | - Компьютерные центры, интернет-кафе |
|  | - Клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы |
|  | - Объекты культуры и искусства (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества) |
|  | - Нотариальные конторы, юридические консультации |
|  | - Помещения организаций, оказывающих банковские, кредитные, страховые услуги |
| **Условно разрешенные виды использования:** | |
|  | Многоквартирная жилая застройка домами повышенной этажности\*\*\*) |
|  | Малоэтажная блокированная жилая застройка |
|  | Жилые дома гостиничного типа для малосемейных; общежития |
|  | Объекты религиозного назначения |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования:** | |
|  | Встроенные в жилые дома и подземные гаражи для хранения личного транспорта жителей и встроенных помещений |
|  | Наземные автостоянки для легкового автомототранспорта , в т.ч перед объектами культуры, обслуживания и коммерческих видов использования. |
|  | Гаражи боксового типа, подземные и надземные гаражи |
|  | Сады, скверы, парки, аллеи, бульвары, палисадники общего пользования |
|  | Площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; |
|  | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; |
|  | Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) |
|  | Объекты охраны общественного порядка (отделения, участковые пункты милиции) |
|  | Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций |
|  | Площадки для сбора мусора |
|  | Площадки для выгула собак. |
| **размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования:**\*\*) | |
|  | котельные, центральные и индивидуальные тепловые пункты |
|  | наземные сооружения линий электропередач, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции |
|  | повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины |
|  | размещение очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений, канализационных насосных станций |
|  | размещение наземных сооружений канализационных сетей |
|  | размещение газораспределительных пунктов |
|  | антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи. |

*\*) Размещение объектов обслуживания жилой застройки (код зоны 27), в отдельных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь помещений данного объекта в многоквартирном доме не составляет более 15%, общей площади дома. Строительство и (или) использование объектов недвижимости, относящихся к объектам общественной или деловой застройки (код зоны 30 или 40), если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами, не превышает 20% от площади территории зоны.*

*\*\*) размещение объектов коммунального хозяйства и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования допускается только при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение*

*\*\*\*) Предельные параметры жилой застройки домами повышенной этажности устанавливаются проектом планировки территории, согласовываются и утверждаются в установленном порядке.*

Объекты обслуживания могут размещаться на первых этажах жилых домов и на отдельных земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение (в соответствии с п.4.10 – 4.14 СП № 54.13330.).

**Параметры:**

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного, вспомогательного и условно разрешенного видов строительства устанавливаются индивидуальными проектами с учетом пожарных и санитарно-бытовых требований

* + - 1. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:
* площадь земельных участков для новых территорий определяется проектом
* площадь земельных участков учреждений обслуживания определяется индивидуальным проектом, но не более 20% от площади территории зоны.
* Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 м2
  + - 1. Коэффициент использования территории:
* максимальный процент застройки участка – 0,4;
* максимальный коэффициент плотности застройки – 1,2
  + - 1. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений и максимальные выступы за красную линию см.п. 3,4 параметров зоны застройки малоэтажными жилыми домами
      2. Высота зданий:
* Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, определяется проектом, с учетом норм инсоляции, освещенности, пожарной безопасности.
* Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 7 этажей, включая подземный этаж.
* Максимальная высота в случае, если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

- фоновая застройка – 20-25 метров;

- доминанты – до 50 метров. (См.прим.\*\*\*)

* + - 1. Требования к вспомогательным строениям, сооружениям:

Открытые стоянки, отдельно стоящие и встроенные гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости; а также с учетом требований п.6 параметров зоны ЖМ.

* + - 1. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

для многоквартирных жилых домов составляет 6 кв.м. на одного жителя, для прочих видов разрешенного использования устанавливается в соответствии с табл.3 (см. параметры зоны застройки малоэтажными жилыми домами)

### Статья 55-6 ЖД Зона застройки дачными домами

*Цель выделения зоны* ***ЖД*** *- сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий, предназначенных для садоводства и огородничества жителей Беловского поселения и г.Белгорода, развитие существующих территорий, включающих сезонное жилье, с формированием на их основе жилых зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания с последующим формирование условий для возможности круглогодичного проживания.*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ЖД**

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
|  | Дачные строения, садовые дома, летние сооружения |
|  | Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани, душ, уборная и пр.); |
|  | Сады, огороды, многолетние насаждения |
|  | Сторожка с правлением объединения\*) |
|  | Магазин смешанной торговли\*) |
|  | Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения\*) |
|  | Площадки для мусоросборников\*) |
|  | Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения |
|  | Лесозащитные полосы; |
|  | Внутрихозяйственные дороги |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования:** | |
|  | строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства); |
|  | индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки; |
|  | емкости для хранения воды на индивидуальном участке; |
|  | инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд коллективного садоводства. |
| **Условно разрешенные виды использования:** | |
|  | постройки для содержания мелких домашних животных (при условии соблюдения минимальных расстояний до домов согласно санитарным нормам в зависимости от вида животных и поголовья); |
|  | коллективные овощехранилища и ледники \*) |
|  | складские объекты для целей сельскохозяйственного производства\*) |
|  | общественные резервуары для хранения воды, общие противопожарные водоемы |
|  | объекты охраны общественного порядка и охраны коллективных садов |
|  | пункты оказания первой медицинской помощи \*) |
|  | объекты связи |
|  | детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; физкультурно-оздоровительные сооружения |

*\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.*

При размещении коллективных садов и дач в пределах санитарно-защитных зон предприятий, зоны загрязнения автомобильных дорог, выращивание продуктов на данных территориях и использование данных участков для отдыха запрещено, указанные территории использовать для размещения зеленых насаждений специального назначения

При установлении границ предусмотреть обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

**Параметры:**

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии со СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»

* + - 1. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:
* **минимальная площадь** земельного участка - 0,06 га;
* **максимальный размер** земельного участка – 0,30 га.
  + - 1. минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков.
* Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м.
* Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ участков.
* Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в табл.4
* Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
* Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) — 3;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы — 4;

- от других построек — 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м;  
- от кустарника — 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть: - от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы — 12м;

- до душа, бани (сауны) — 8 м;

- от колодца до уборной и компостного устройства —8 м.

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

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

* + - 1. максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не более 2-х эт.;
      2. максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - не более 9м до конька крыши
      3. максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

При освоении садового (дачного) участка площадью 0,006-0,12 га под строения, дорожки и площадки следует отводить не более 25-30% площади.

* + - 1. Противопожарные расстояния

- между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в табл. 4.

Допускается группировать и блокировать жилые строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами) в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) групп принимаются по табл. 4

**Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на участках**

Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Материал несущих и ограждающих конструкций строения | | Расстояния, м | | |
| А | Б | В |
| А | Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы | 6 | 8 | 10 |
| Б | То же с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами | 8 | 8 | 10 |
| В | Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | 10 | 10 | 15 |

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

* + - 1. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков -V;
      2. Ограждения участков с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.
      3. Ширина улиц и проездов

На территории садоводческого (дачного) объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть, м:

для улиц — не менее 15 м;

для проездов — не менее 9 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части — 6,0 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц — не менее 7,0, для проездов — не менее 3,5 м.

На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, и между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12х12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

* + - 1. минимальная доля озелененной территории земельных участков 40% территории земельного участка

Уставом дачного или садоводческого товарищества могут быть приняты дополнительные, по отношению к установленным для данной зоны, ограничения в части предельных параметров разрешенного строительства.

### Территориальные зоны общественно-делового назначения

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

Общественно-деловые зоны выделяются с целью концентрации культурных, деловых, административных, информационных, коммерческих, развлекательных функций

**Классификатор видов разрешенного использования земельных участков зон общественно-делового назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Деятельность правообладателя недвижимости, соответствующая виду разрешенного использования земельного участка | Код вида (группы видов) разрешенного использования земельного участка |
| **Общественная (код 30)** | | |
| Строительство, содержание и использование зданий, в целях обеспечения  удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. | | |
| Коммунальное облуживание | Строительство, содержание и использование зданий, сооружений, в целях обеспечения граждан и организаций коммунальными услугами, в частности: по поставке воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистке и уборке объектов недвижимости (котельные станции, водозаборы, водоочистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач с проектным номинальным классом напряжения до 220 кВт, трансформаторные станции, линии газопровода низкого значения, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной техники, … а также здания или помещения, предназначенные для приема граждан и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | 31 |
| Бытовое обслуживание | Строительство, содержание и использование зданий, сооружений, предназначенных для оказания гражданам или организациям бытовых услуг на условиях публичного договора (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро, ветеринарные клиники и ветеринарные пункты и т.п.) | 32 |
| Социальное обслуживание | Строительство, содержание и использование зданий, сооружений, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (служба занятости населения, служба психологической и бесплатной юридической помощи, социальные службы и пенсионные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат и т.п.),  Строительство, содержание и использование зданий и сооружений для размещения отделений почты и телеграфа, строительство зданий для размещения общественных некоммерческих организации: политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, благотворительных организаций, творческих объединений и союзов. | 33 |
| Здравоохранение | Строительство, содержание и использование зданий, сооружений, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры и т.п.) | 34 |
| Образование и просвещение | Строительство, содержание и использование зданий, сооружений, предназначенных для воспитания, образования и просвещения: детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи и иные учреждения начального, среднего общего и среднего специального образования, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, и иные учреждения специального образования, общества знаний | 35 |
| Культуры | Строительство, содержание и использование зданий и сооружений предназначенных для размещения в них: музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний | 36 |
| Религиозного назначения | Строительство, содержание и использование зданий, сооружений, предназначенных для: отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, и т.п.), постоянного проживания духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности. | 37 |
| Общественного управления | Строительство, содержание и использование зданий, сооружений, предназначенных для размещения органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также предприятий или учреждений, непосредственно обеспечивающих их деятельность. | 38 |
| Научная деятельность | Строительство, содержание и использование зданий и сооружений для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира, в том числе путем ведения сельского и лесного хозяйства и рыбоводства. | 39 |
| **Деловая (код 40)** | | |
| Строительство, содержание и использование зданий, сооружений в целях извлечения  прибыли на основании торговой, банковской и иной деятельностью, разрешенной в  данной территориальной зоне | | |
| Деловое управление | Строительство, содержание и использование зданий с целью: размещения органов управления производством, торговлей банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг гражданам, совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность, за исключением банковской и страховой деятельности. | 41 |
| Торговые центры | Строительство, содержание и использование зданий, общей площадью свыше 5000 кв. м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товара гражданам, и (или) оказывающих гражданам услуги в соответствии с деятельностью, предусмотренной для подвидов деловой зоны, строительство, содержание и использование гаражей и (или) парковок для размещения автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра. | 42 |
| Рынки | Строительство и использование зданий, строительство или размещение сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка–выставка, рынок, базар и т.п.), с учетом того, что продавцы не являются сотрудниками одной организации и каждый из них в отдельности не располагает торговой площадью более 100 кв.м.  Строительство, содержание и использование гаражей и (или) парковок для размещения автомобилей сотрудников и посетителей рынка. | 43 |
| Магазины | Строительство и использование зданий, предназначенных для продажи товаров гражданам, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м., строительство, содержание и использование гаражей и (или) парковок для размещения автомобилей сотрудников и посетителей магазина. | 44 |
| Банковская и страховая деятельность | Строительство и использование зданий, предназначенных для размещения организаций, оказывающих гражданам банковские, кредитные, страховые услуги, строительство, содержание и использование гаражей и (или) парковок для размещения автомобилей сотрудников и посетителей магазина. | 45 |
| Общественное питание | Строительство и использование зданий в целях устройства мест питаниях граждан за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары и т.п.). | 46 |
| Гостиничное обслуживание | Строительство и эксплуатация гостиниц, доходных домов, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них граждан. | 47 |
| Развлечения | Строительство и эксплуатация зданий, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов игровых автоматов (кроме автоматов, рассчитанных на азарт) и игровых площадок, в границах игорных зон также допускается размещение игорных заведений, залов игорных автоматов, строительство гостиниц, заведений общественного питания для посетителей игорных зон. | 48 |
| Обслуживание автотранспорта | Строительство и использование постоянных или временных гаражей, стоянок, используемых с целью извлечение предпринимательской выгоды из предоставления места для размещения автотранспорта, строительство и эксплуатация автозаправочных станций (бензиновых, газовых и др.), строительство и эксплуатация магазинов сопутствующей торговли, строительство и эксплуатация автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, строительство и эксплуатация мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. | 49 |

### Статья 56-1 ОН - Зона объектов науки, образования и просвещения

*Специальные зоны для учреждений образования* ***ОН*** *выделены для обеспечения правовых условий осуществления специализированных видов деятельности, преимущественно некоммерческого назначения.*

Виды разрешенного использования - для размещения учреждений дошкольного образования; начального, среднего общего и среднего специального образования; учреждений специального образования; общества знаний;

### Статья 56-2 ОД - Зона делового, общественного и коммерческого назначения

*Зона делового, общественного и коммерческого назначения* ***ОД*** *выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения регионального, поселенческого и местного значения, культурные, коммерческие и обслуживающие учреждения, офисы, а также здания многофункционального назначения.*

Виды разрешенного использования - для размещения объектов, связанных с осуществлением управления и с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании (органы власти и местного самоуправления, административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения многофункциональные деловые и обслуживающие здания, офисы, кредитно-финансовые и иные учреждения, гостиницы, объекты торговли, общественного питания и т.п.)

### Статья 56-3 ОЦ - Зона общественного центра

*Зона общественного центра* ***ОЦ*** *выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения, в основном, местного значения, обеспечивающие первичное обслуживание населения.*

Виды разрешенного использования - зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения поселенческого и местного значения в мелких населенных пунктах, микрорайонах ИЖС (органы местного самоуправления, административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения офисы, почта, кредитно-финансовые и иные учреждения, объекты торговли, общественного питания и т.п.; объектов для оказания гражданам социальной помощи, бытовых услуг и обеспечения граждан и организаций коммунальными услугами;)

### Градостроительные регламенты зон общественно-делового назначения в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| наименование показателя | **вид территориальной зоны** | | | | |
| ОД | | ОЦ | ОН | |
| индекс подзоны по предельным параметрам разрешенного строительства и размерам земельного участка | | | | |
|  | 1 | 2 | 1 | 1(ДОУ) | 2(школы) |
| минимальная площадь земельного участка | НР |  | НР | 30-40м2 на  1 реб. | 40-60м2 на  1 учен. |
| максимальная площадь земельного участка | НР |  | НР | НР | НР |
| максимальное количество полных этажей | 5 |  | 3 | 2 | 3 |
| минимальный отступ от красной линии | 5,0 |  | 5,0 | 25 | 25 |
| максимальный коэффициент застройки | 1,0 |  | 0,8 |  |  |
| максимальный коэффициент плотности застройки | 3,0 |  | 2,4 | 2,4 | 2,4 |
| минимальный коэффициент озеленения | 14% |  | 14% | 50% | 40% |

### Территориальные зоны рекреационного назначения

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства установлены общие для зон РЛ, РО, ГЛ:

1. Минимальная площадь участка отдельной зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га., для остальных зон не устанавливается

2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - определяются при разработке индивидуального проекта.

3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – определяются при разработке индивидуального проекта.

**Классификатор видов разрешенного использования земельных участков**

**зоны рекреационного назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Деятельность правообладателя недвижимости, соответствующая виду разрешенного использования земельного участка | Код вида (группы видов) разрешенного использования земельного участка |
| **Отдыха (рекреационного назначения) код 50** | | |
| Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки, занятие указанной деятельностью | | |
| Спорта | Строительство и использование зданий и сооружений в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры и др.), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря). | 51 |
| Прогулок | Обустройство и содержание прогулочных зон и зон отдыха в городских лесах, скверах, парках, лесах, обустройство мест для купаний и лодочных прогулок на водоемах, обустройство мест для пикников. | 52 |
| Природно-познавательного туризма | Устройство баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде. | 53 |
| Охоты и рыбалки | Обустройство мест для охоты и рыбалки, в том числе строительство домов рыболова и охотника, сооружений, необходимых для восстановления и (или) поддержания поголовья зверей или количества рыбы. | 54 |

**Минимальное количество автостоянок (машино-мест)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения | Расчетная единица | Число машино-мест на расчетную единицу |
| **Рекреационные территории и объекты отдыха** | | |
| Пляжи и парки в зонах отдыха | 100 единовременных посетителей | 15 - 20 |
| Лесопарки и заповедники | То же | 7 - 10 |
| Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.) | » | 10 - 15 |
| Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы | 100 отдыхающих и обслуживающего персонала | 3 - 5 |
| Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха | 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала | 7 - 10 |

### Статья 58-1 РЛ- Зона лечебно-профилактических и оздоровительных объектов

*Зона* ***РЛ*** *выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования ценных в природном отношении территорий в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур*

**Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны РЛ**

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Основные виды разрешенного использования** | |
|  | Парки, сады, скверы, бульвары, аллеи, иные зеленые насаждения |
|  | Леса и лесопарки |
|  | Специальные парки (зоопарки, ботанические сады) |
|  | Пансионаты и дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению |
|  | Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков. |
|  | Места для, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе |
|  | Обустройство мест для купаний и лодочных прогулок на водоемах |
|  | Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.д.) без трибун для зрителей |
|  | Тренировочные базы |
|  | Спортивные клубы |
|  | Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения |
|  | Спортивные и игровые площадки; |
|  | Площадки для игр детей различного возраста, тихого и активного отдыха, |
|  | Роллердромы, велодромы, др.площадки для активного отдыха молодежи |
|  | Обустройство мест для охоты и рыбалки, в т.ч строительство домов рыболова и охотника. |
| **Условно разрешенные виды использования:\*\*)** | |
|  | Объекты религиозного назначения\*) |
|  | Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей |
|  | Досуговые и развлекательные центры, дискотеки |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования:** | |
|  | Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, туризма, занятий спортом |
|  | Сооружения, необходимых для восстановления и (или) поддержания поголовья зверей или количества рыбы |
|  | Жилые дома для обслуживающего персонала |
|  | Инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства |
|  | Летние театры и эстрады |
|  | Объекты некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания; |
|  | Киоски, лоточная торговля |
|  | Прокат игрового и спортивного инвентаря |
|  | Пункты оказания первой медицинской помощи; |
|  | Объекты охраны общественного порядка |
|  | Объекты связи |
|  | Объекты пожарной охраны; |
|  | Общественные туалеты |
|  | Малые архитектурные формы, фонтаны, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, элементы ландшафтного дизайна |
|  | Парковки и стоянки автомобильного транспорта; |

*\*)допускается применительно к религиозным объектам, не включающим в свой состав воскресные школы и помещения для временного и постоянного проживания.*

*\*\*)Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. Возможно компенсационное озеленение в границах района зонирования.*

**Баланс территории**

| **Территории** | **Разделение**  **территории, %** |
| --- | --- |
| Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы | 65-70 |
| Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки | 25-28 |
| Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки | 5-7 |

### Статья 58-2 ГЛ- зона городских лесов и РО - зона объектов прогулок и отдыха

*Зоны* ***ГЛ*** *и* ***РО*** *предназначены для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, и использования ценных в природном отношении территорий для организации кратковременного отдыха, спорта и досуга населения; допускается благоустройство территории, обустройство и содержание прогулочных зон и зон отдыха, строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.*

### Территориальные зоны промышленности, транспорта, энергетики

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства установлены общие для зон П-II, П-IV, П-V:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

2. Максимальное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений на территории производственных зон для существующих объектов – в соответствии со сложившимися параметрами, для нового строительства - определяются при разработке индивидуального проекта.

**Классификатор видов разрешенного использования земельных участков**

**зон промышленности, транспорта, энергетики**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Деятельность правообладателя недвижимости, соответствующая виду разрешенного использования земельного участка | Код вида  (группы видов) разрешенного использования земельного  участка |
| **Производственная, код 60** | | |
| Строительство и эксплуатация зданий и (или) сооружений в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. | | |
| Недропользования | Добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, свежины и т.п.) способами, строительство и эксплуатация зданий и (или) сооружений, в т.ч подземных в целях добычи недр, строительство и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории, строительство зданий и сооружений, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке. | 61 |
| Легкой и пищевой промышленности | Строительство и эксплуатация объектов пищевой промышленности (цехов по убою сельскохозяйственных животных, разделке и упаковке их туш, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию - консервирование, копчение, хлебопечение и тому подобное). | 63 |
| Нефтехимической промышленности | Строительство и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции. | 64 |
| Строительной промышленности | Строительство и эксплуатация зданий и сооружений, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов и т.п.), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции. | 65 |
| Энергетики | Строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства. | 66 |
| Связи | Строительство и эксплуатация объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, включенных в зону коммунального обслуживания (код 31). | 67 |
| Складов | Строительство и эксплуатация сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады. | 68 |
| **Транспорт, код 70** | | |
| Строительство, содержание и использование различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для передачи веществ на расстояние. | | |
| Автомобильного транспорта | Строительство, содержание и ремонт автомобильных дорог, строительство и эксплуатация, зданий и сооружений, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения, оборудование земельных участков для некоммерческих стоянок автомобильного транспорта. | 72 |
| Трубопроводного транспорта | Строительство и эксплуатация размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации трубопроводов. | 75 |

### Статья 59-1 П I I - Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности

*Зона П II выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше II класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 500 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

Для предприятий II класса опасности (нефтебаза ЛДПС) проект санитарно-защитной зоны должен быть разработан в обязательном порядке.

### Статья 59-2 ПIV - Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности

*Зона П IV выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

Существующие предприятия IV класса опасности, которые находятся на территории, приближенной к жилой застройке и в СЗЗ которых находятся жилые дома, необходимо модернизировать либо они должны быть вынесены за пределы жилой застройки и размещены на территориях, обеспечивающих соблюдение санитарных норм (СЗЗ 100м).

Возможно уменьшение размеров СЗЗ, при надлежащем обосновании, для чего необходима разработка проекта санитарно-защитной зоны.

### Статья 59-3 ПV - Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности

*Зона П V выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

Санитарно-защитные зоны приняты нормативные в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, с учетом Федерального закона "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"

**Для территориальных зон рекреационного назначения, промышленных, транспорта и энергетики, территорий общего пользования** предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются**.**

# Глава 17. СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

### Сельскохозяйственные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | **вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование** | **код**  **вида\*** | **наименование** |
| СхУ | зона сельскохозяйственных угодий | зерноводство | 11 | - |
| сенокошение и выпас скота | 13 |
| огородничество | 15 |
| питомники для выращивания растительной продукции | 18 |
| СхЖ | зона размещения объектов животноводства и рыболовства | животноводство | 12 | - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости;  - устройство автомобильных дорог с твердым покрытием;  -благоустройство территории |
| сенокошение и выпас скота | 13 |
| пчеловодство | 14 |
| рыбоводство | 16 |
| СхС | зона садоводства и огородничества | пчеловодство | 14 | - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости;  - устройство автомобильных дорог с твердым покрытием;  -благоустройство территории |
| огородничество | 15 |
| садоводство и виноградарство | 17 |
| питомники для выращивания растительной продукции | 18 |
| СхО | зона размещения объектов обслуживания | обслуживание сельскохозяйственного производства и первичная переработка сельскохозяйственной продукции | 19 | - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости;  - устройство автомобильных дорог с твердым покрытием;  -благоустройство территории |
| СхЛ | зона защитных лесов | лесные насаждения, предназначенные для обеспечения защиты земель сельскохозяйственного назначения от вредных воздействий |  | - |

\* код вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства согласно Классификатору видов разрешенного использования и соответствующих им видов деятельности, утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ №630 от 29 октября 2013 г.

**Классификатор видов разрешенного использования земельных участков**

**(Сельскохозяйственная зона)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Деятельность правообладателя недвижимости, соответствующая виду разрешенного использования земельного участка** | **Код вида (группы видов) разрешенного использования земельного участка** |
| Сельскохозяйственная | Деятельность, связанная с производством предназначенной для употребления в пищу биологической продукции и ее первичной (неглубокой) обработкой. | 10 |
| Зерноводство | Обработка пашни и паров для производства зерновых культур, в том числе пшеницы, ржи, овса, ячменя, кукурузы и т.д., а также деятельность, связанная с мелиорацией земель (орошением, осушением почв, планировкой или террасированием участков и т.п.). | 11 |
| Животноводство | Возведение зданий, строений (хлевов, конюшен, птичников и т.п.) или сооружений (навесов, загонов и т.п.) для содержания сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, мелкого рогатого скота, птиц и других животных), содержание и разведение сельскохозяйственных животных с целью получения мяса, молока, яиц, племенного потомства и иной продукции животноводства. | 12 |
| Сенокошение и выпас скота | Выпас сельскохозяйственных животных, заготовка для них сена, обработка земли с целью улучшения или создания лугов и пастбищ, мелиорация земель для указанных целей. | 13 |
| Пчеловодство | Устройство ульев и другого оборудования, необходимого для пчеловодства, содержания и разведения пчел, сбор и хранение продукции пчеловодства. | 14 |
| Огородничество | Выращивание ягод и овощей, корнеплодов, ягодных кустарников, в том числе в порядке коллективного огородничества и на полевых участках личного подсобного хозяйства, строительство временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости, мелиорация земель для указанных целей. | 15 |
| Рыбоводство | Строительство гидротехнических сооружений и устройство водоемов с целью разведения рыбы или водоплавающей птицы, использование существующих водоемов для разведения рыбы или водоплавающей птицы. | 16 |
| Садоводство и виноградарство | Выращивание плодовых деревьев, в том числе в порядке коллективного садоводства, строительство жилых сооружений (для участков, предназначенных для коллективного садоводства), а также строительство иных временных сооружений, обеспечивающих садоводство, выращивание виноградной лозы для производства винограда, выращивание хмеля, выращивание лесных плодовых, ягодных и декоративных растений, выращивание лекарственных растений, мелиорация земель для указанных целей. | 17 |
| Содержание питомников | Выращивание подроста деревьев и кустарников, предназначенных для продажи в качестве посадочного материала, выращивание овощных и цветочных культур с целью получения семян. | 18 |
| Обслуживание сельскохозяйственного производства | Строительство и эксплуатация машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, силосных ям или башен, захоронение отходов от сельскохозяйственного производства, неглубокая обработка сельскохозяйственной продукции - переработка, в ходе которой из сельскохозяйственной продукции не создается новая продукция (сортировка, упаковка и т.п.). | 19 |

**Сельскохозяйственные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| вид  территориальной зоны | | виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | максимальный размер земельного участка (кв.м.) | минимальный размер земельного участка (кв.м.) |
| СхУ | зона сельскохозяйственных угодий | зерноводство | НР | НР |
| сенокошение и выпас скота | НР | НР |
| огородничество | НР | НР |
| питомники для выращивания растительной продукции | НР | НР |
| СхЖ | зона размещения объектов животноводства и рыболовства | животноводство | НР | НР |
| сенокошение и выпас скота | НР | НР |
| пчеловодство | НР | НР |
| рыбоводство | НР | НР |
| СхС | зона садоводства и огородничества | пчеловодство | НР | НР |
| огородничество |  |  |
| садоводство и виноградарство |  |  |
| питомники для выращивания растительной продукции | НР | НР |

# Глава 18. ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СВЯЗИ С УСТАНОВЛЕНИЕМ ОХРАННЫХ И ЗАЩИТНЫХ ЗОН

### Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основание установления ограничений** | **Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального** | |
| **Виды запрещенного использования:** | **Условно разрешенные виды использования:** |
| **Водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы** | | |
| Водный кодекс Российской Федерации | проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками; | зеленые насаждения; |
| использование навозных стоков для удобрения почв; | малые формы и элементы благоустройства; |
| размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод; | размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима; |
| заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов; | временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации. |
| размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов; |
| размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков; | строительство и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования; |
| проведение рубок главного пользования; |
| складирование навоза и мусора; |
| отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта; | складирование грузов в пределах водоохранных зон |
| размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков; |  |
| В границах прибрежных защитных полос, дополнительно запрещается: |  |  |
| распашка земель; применение удобрений; |
| складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материал. |
| выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купальных ванн; |
| установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство; |
| движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие. |
| **Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения** | | |
| СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабже-ния и водо-проводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. "Питьевая вода и водо-снабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабже-ния и водо-проводов питьевого назначения. | *Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения* | |
| посадка высокоствольных деревьев, |  |
| все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч прокладка трубопроводов различного назначения, |  |
| размещение жилых и хозяйств.-бытовых зданий, проживание людей, |  |
| применение ядохимикатов и удобрений; |  |
| *Мероприятия по второму поясу ЗСО* | |
| закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр |  |
| размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод |
| размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; |
| применение удобрений и ядохимикатов; |  |
| рубка леса главного пользования и реконструкции. |
| *Мероприятия по третьему поясу ЗСО* | |
| закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр | бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора |
| размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод |
| **Охранные зоны магистральных трубопроводов** | | |
| Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановление Госгортехнадзора РФ № 9; от 22.04.1992г. Правила технической эксплуатации магистральных нефтепроводов, утвержденные Миннефте-промом СССР 14.12.1978 | возводить любые постройки и сооружения; | А)строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, загоны для скота; |
| высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому. |
| располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда; |
| сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, | б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку льда; |
| устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, |
| производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы; |
| размещать сады и огороды; | в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады |
| производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. |
| производить геолого-съемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов). | г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы; |
| д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. |
|  | е) производить геолого-съемочные, геолого-разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта |
| **Охранные зоны газораспределительных сетей** | | |
|  | разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; |  |
| перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; |  |
| Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» | устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; |  |
| огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; |  |
| разводить огонь и размещать источники огня; |  |
| рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; |  |
| открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; |  |
| набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; |  |
| самовольно подключаться к газораспределительным сетям |  |
| **Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства** | | |
|  | производить строительство, осуществлять горные, погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные, землечерпательные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев и кустарников, располагать полевые станы, устраивать загоны для скота, сооружать проволочные ограждения, шпалеры для виноградников и садов, а также производить полив сельскохозяйственных культур; осуществлять добычу рыб, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда; производить земляные работы на глубине более 0,3 метра, а на вспахиваемых землях – на глубине более 0,45 метра, а также планировку грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи |  |
| *Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках* | | |
| Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» | а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; | а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; |
| в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; |
| б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; | б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; |
| г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); |
| в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; |
| е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных ЛЭП |
| ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); |
| д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). | з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); |
| и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных ЛЭП |
| г) размещать свалки; |
|  |
| **Охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиофикации** | | |
| Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации  (утв. постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578) | а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти лини и сооружения; | а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); |
| б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлен. взрывных работ; |
| б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; | в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; |
| в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); | г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; |
| г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; | е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; |
| д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; |
| е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое). | ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. |
| **Охранные зоны тепловых сетей** | | |
|  | размещать автозаправочные станции, хранилища горюче – смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; | производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; |
| загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; | производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; |
| Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей  от 17 августа 1992 г. N 197 | устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; | производить погрузочно - разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; |
| устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; | сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей. |
| производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно - активных веществ и горюче – смазочных материалов; |  |
| проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег |  |
| снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); |  |
| занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы |  |
| **Полоса отвода автомобильной дороги** | | |
| Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации» | 1) выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса; | Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. |
| 2) размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса; |
| 3) распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков; |
| 4) выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог; |
| 5) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения; |
| 6) установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности. |
| **Санитарно-защитные зоны** | | |
| СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 , Санитарно-защитные зоны и санитарная классифика-ция | жилая застройка, включая отдельные жилые дома; | нежилые помещения для дежурного аварийного персонала; |
| ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха; | помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель); |
| территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков; | здания административного назначения; конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории |
| спортивные сооружения; | здания управления; |
| детские площадки; | спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа; |
| образовательные и детские учреждений; | бани; прачечные |
| лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования; | гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта; |
| другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; | объекты торговли и общественного питания; |
| объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; | пожарные депо; |
| местные и транзитные коммуникации; |
| ЛЭП;электроподстанции; нефте- и газопроводы |
| объекты пищевых отраслей промышленности; | артезианские скважины для технического водоснабжения; |
| комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции; | водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,сооружения оборотного водоснабжения; |
| оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов; | канализационные насосные станции; |
|  | автозаправочные станции; станции технического обслуживания автомобилей; |
|  |  | сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания; |
|  |  | предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса опасности, чем основное производство; |
|  |  | Зеленые насаждения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны. |
| **Буферная зона лесов (противопожарные расстояния)** | | |
|  | Расстояния от границ застройки до лесных массивов должны быть не менее 50 м, а от застройки сельских поселений и участков садоводческих товариществ не менее 15 м. |  |
| **Охранные зоны воинских захоронений** | | |
| Закон РФ от 14.01.1993 г. № 4292-1 «Об увековечении памяти погиб-ших при защите Отечества» |  | Строительные, земляные, дорожные и другие работы, в результате которых могут быть повреждены воинские захоронения, проводятся только после согласования с местными органами власти и управления и органами военного управления. |

**Список памятников истории и воинской славы Беловского сельского поселения**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Гос. № | Наименование памятника | Дати-  ровка | Местонахождение | Док. о прин. на гос.охран |
| 101 | Братская могила 574 советских воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками | 1943 г. | в центре с.Мясоедово | № 373 |
| 107 | Братская могила активистов Мясоедовского комсомольско-молодежного подполья А.Н.Золотухина, В.И. Ушакова, А.А. Спесивцева, расстрелянных немецко-фашистскими захватчиками | 1941 г. | в центре с.Мясоедово | № 373 |
| 118 | Могила руководителя Мясоедовского комсомольско-молодежного подполья М.К.Ушаковой, расстрелянной фашистами | 1941 г. | у с.Севрюково | № 373 |