

Приложение к решению Собрания
Пугачевского муниципального района
Саратовской области
от _____ 2017 г. № _____

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ПРЕОБРАЖЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПУГАЧЕВСКОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 1.1. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки 8

Статья 1.2. Состав и структура Правил 9

Статья 1.3. Градостроительные регламенты и их применение 10

Статья 1.4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 11

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.

Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений. 12

Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке. 13

Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки. 14

Статья 2.4. Правила землепользования и застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию. 15

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Статья 3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 15

Статья 3.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости 17

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 4.1. Общие положения о подготовке документации по планировке территории 17

Статья 4.2. Организация подготовки документации по планировке территории 19

Статья 4.3. Содержание проекта планировки территории 21

Статья 4.4. Содержание проекта планировки территории линейного объекта 23

Статья 4.5. Подготовка градостроительных планов земельных участков 23

Статья 4.6. Порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости и условия установления публичных сервитутов 24

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 5.1. Общие положения о публичных слушаниях 27

Статья 5.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. 28

Статья 5.3. Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 28

Статья 5.4. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории 29

ГЛАВА 6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ.

- Статья 6.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля. 31
Статья 6.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости. 31

ГЛАВА 7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА землепользования и ЗАСТРОЙКИ.

- Статья 7.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки. 32

- Статья 7.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки. 32

ГЛАВА 8. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТОРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

- Статья 8.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства. 33

- Статья 8.2. Требования к внешнему облику муниципального образования и улучшению его эстетического уровня. 34

- Статья 8.3. Требования по охране окружающей среды. 35

- Статья 8.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры. 35

- Статья 8.5. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия памятников истории и культуры). 38

- Статья 8.6. Осуществление инженерных изысканий. 39

ГЛАВА 9. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- Статья 9.1. О введении в действие настоящих Правил застройки. 39

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

- Статья 10.1. Состав и содержание территориальной части Правил Преображенского муниципального образования 41

- Статья 10.2. Карта градостроительного зонирования территории Преображенского муниципального образования 42

- Статья 10.3. Карта градостроительного зонирования территории села Преображенка 43

- Статья 10.4. Карта зон с особыми условиями использования территории села Преображенка 43

- Статья 10.5. Карта градостроительного зонирования территории села Успенка 44

- Статья 10.6. Карта зон с особыми условиями использования территории села Успенка 44

- Статья 10.7. Карта градостроительного зонирования территории села Б.Таволожка 45

- Статья 10.8. Карта зон с особыми условиями использования территории села Б.Таволожка 45

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Статья 11.1. Общие положения. 46

- Статья 11.2. Структура градостроительных регламентов. 47

- Статья 11.3. Перечень территориальных зон. 48

Статья 11.4. Жилые зоны.	49
Статья 11.5. Общественно-деловая зона.	53
Статья 11. 6. Зоны рекреационного назначения	56
Статья 11.7. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	58
Статья 11.8. Зоны сельскохозяйственного назначения	62
Статья 11.9 Зоны специального назначения	66
Статья 11.10. Иные зоны на землях лесного фонда, землях запаса и покрытых поверхностными водами.	68
Статья 11.11. Территории общего пользования	68

**ГЛАВА 12. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКОВ (ЧАСТЕЙ УЧАСТКОВ),
РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИЙ, В ИНЫХ ЗОНАХ, КОТОРЫЕ ОКАЗЫВАЮТ ВЛИЯНИЕ НА
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, А
ТАКЖЕ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

Статья 12.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос. 70

Статья 12.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон периодического затопления и подтопления паводками 1% обеспеченности 72

Статья 12.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон 73

Статья 12.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 74

Статья 12.5. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах 78

Правила землепользования и застройки Преображенского муниципального образования Пугачевского района Саратовской области являются нормативным правовым актом, принятым 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 иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами (субъекта Российской Федерации), Уставом Преображенского муниципального образования Пугачевского района Саратовской, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Муниципального Образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 1.1. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки

1.1.1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, Пугачевского муниципального района, Преображенского муниципального образования вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовке документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

Правила подготовлены на основании Схемы территориального планирования Пугачевского района Саратовской области, который является основным документом, определяющим долгосрочную стратегию градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности на территории района.

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории Преображенского муниципального образования Пугачевского района Саратовской области, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории Преображенского МО, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

1.1.2. Правила разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории муниципального образования;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

1.1.3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории Преображенского МО и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории Преображенского МО на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории МО, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- 3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- 4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 7) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- 8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;
- 9) обеспечению баланса интересов землепользователей, с одной стороны, и Преображенского МО, с другой, создавая тем самым систему гарантий через определенный диапазон разрешенной деятельности в пределах каждой учетной единицы территории.

1.1.4. Правила действуют на территории Преображенского муниципального образования Пугачевского района Саратовской области.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории МО, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

1.1.5. Настоящие Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) иными нормативными правовыми актами Пугачевского муниципального района и Преображенского МО по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

1.1.7. Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных разделом 8 настоящих Правил.

Статья 1.2. Состав и структура Правил

1.2.1. Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

1.2.2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя обязательные положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Кроме того, в Правила включены дополнительные разделы:

- Формирование земельных участков как объектов недвижимости при их предоставлении для строительства;
- Требования к проектированию и строительству отдельных элементов застройки населённых пунктов Муниципального образования.

1.2.3. На карте градостроительного зонирования функциональные зоны, уточняются в своих границах и дифференцируются на территориальные подзоны в соответствии с типом застройки, экологическими требованиями и ограничениями, другими градостроительными параметрами.

На карте в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населённых пунктов Преображенского МО;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

1.2.4. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 1.3. Градостроительные регламенты и их применение

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

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

1.3.2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

1.3.4. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

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

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

1.3.5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

1.3.6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

1.3.7. Реконструкция указанных в подпункте 1.4.6 настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

1.3.8. В случае, если использование указанных в подпункте 1.4.6 настоящих Правил земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 1.4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1.4.1. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения и администрации Пугачевского муниципального района в сети «Интернет».

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

Администрации Пугачевского муниципального района и Преображенского муниципального образования Пугачевского района Саратовской области обеспечивают возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

- помещения Правил на официальном сайте администрации Пугачевского муниципального района, администрации Преображенского МО;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Преображенском МО;

- предоставления органом, уполномоченном в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам).

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном раздела 6 настоящих Правил.

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений

2.1.1. Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки Преображенского муниципального образования являются:

1) Собрание Пугачевского муниципального района, принимающее решение об утверждении Правил землепользования и застройки, о внесении в них изменений;

2) Администрация Пугачевского муниципального района - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере градостроительства и землеустройства.

2.1.2. Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочена администрация Пугачевского муниципального района, управление по охране объектов культурного наследия Правительства Саратовской области.

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

1) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования;

2) утверждение правил землепользования и застройки МО;

3) утверждение документации по планировке территории;

4) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, объектов капитального строительства, расположенных на территории МО;

5) принятие решений о развитии застроенных территорий;

б) информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Также к вопросам местного значения органов местного самоуправления относятся резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах МО для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель муниципального образования.

2.1.4. К полномочиям органов местного самоуправления относится распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

2.1.5. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся соответствующие структурные подразделения администрации Пугачевского муниципального района в рамках своей компетенции. Контроль также осуществляют отраслевые органы территориальные органы региональных органов государственного контроля и надзора, а при их отсутствии – региональные органы государственного контроля и надзора.

Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке.

2.2.1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки поселений Пугачевского муниципального района (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом администрации Пугачевского муниципального района.

Комиссия формируется на основании правового акта главы района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемым на первом заседании.

2.2.2. К полномочиям Комиссии относятся:

1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по внесению изменений в Правила, подготовка проектов нормативных правовых актов о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с применением настоящих Правил;

2) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов недвижимости;

4) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами;

5) подготовка для главы муниципального образования заключений по результатам публичных слушаний, в том числе содержащих предложения о предоставлении специальных согласований;

6) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами.

2.2.3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается Главой района.

2.2.4. 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 решающим.

2.2.5. В случае если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю Комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

2.2.6. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председателем и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемых на заседании.

2.2.7. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки.

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

- по запросу Комиссии представляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

2.3.2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности входит:

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

- 2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

- 3) согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

- 4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 5.7. настоящих Правил;

- 5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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

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

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

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

- 10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

2.3.3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности также входит:

1) обращение в органы исполнительной власти федерального уровня о возможных изменениях целевого назначения земель лесного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

2) обращение в органы исполнительной власти регионального уровня о возможных изменениях целевого назначения земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

Статья 2.4. Правила землепользования и застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию.

2.4.1. Настоящие Правила застройки являются основанием для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2.4.2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования застройки территории Преображенского муниципального образования обеспечивается органами исполнительной власти:

при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков.

РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 3.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Преображенского муниципального образования

3.1.1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Преображенского муниципального

образования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

3.1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Преображенского муниципального образования может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

- применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

- правообладателем направлено уведомление в уполномоченное структурное подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3.1.3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных в установленном порядке исполнительных органов государственной власти.

3.1.4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами (статья 23 части II настоящих Правил), правовыми актами органов местного самоуправления Пугачевского муниципального района.

3.1.5. В случаях, если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимаются уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами и правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

3.1.6. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение в порядке, установленном жилищным законодательством, и с соблюдением условий такого перевода, установленных муниципальным правовым актом администрации Пугачевского муниципального района. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

3.1.7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за

исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 3.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

3.2.1. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в администрацию.

3.2.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с порядком, установленным статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами и Положением о публичных слушаниях Преображенского муниципального образования.

3.2.3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, администрация в лице Комиссии по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе района.

3.2.4. Глава района принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 4.1. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

4.1.1. Подготовка документации по планировке территории Преображенского муниципального образования осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий поселения в целях обеспечения их устойчивого развития, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

4.1.2. К видам документации по планировке территории относятся:

- 1) проекты планировок в виде отдельных документов;
- 2) проекты планировок с проектами межевания в их составе;
- 3) проекты межевания в виде отдельных документов, подготавливаемые на основании ранее утвержденных проектов планировок;
- 4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- 5) градостроительные планы земельных участков в виде отдельных документов.

4.1.3. Порядок подготовки документации по планировке территории Преображенского муниципального образования устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

4.1.4. Состав и содержание проектов планировки, подготавливаемых на основании документов территориально планирования Саратовской области, документов территориального планирования муниципальных образований Саратовской области, устанавливаются областным законодательством в сфере градостроительной деятельности.

4.1.5. Администрация обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана.

4.1.6. В составе проектов планировки устанавливаются:

- 1) красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);
- 2) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;
- 3) границы зон действия ограничений объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, охраняемых объектов и объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- 4) параметры планируемой застройки территории;
- 5) границы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подлежащих резервированию в целях использования для государственных или муниципальных нужд;
- 6) границы земельных участков, подлежащих изъятию, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;
- 7) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам;
- 8) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- 9) границы зон действия публичных сервитутов;
- 10) иные элементы, определенные законодательством Российской Федерации и Саратовской области для включения в состав проектов планировки.

4.1.7. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

- 1) проекты планировки как отдельные документы разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить либо изменить:
 - а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
 - б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- 2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда, помимо границ, указанных в предыдущем подпункте, необходимо определить либо изменить:
 - а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
 - б) границы зон действия публичных сервитутов;
 - в) границ зон действия ограничений на использование территории, установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства;
 - г) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
 - д) подготовить градостроительные планы земельных участков;
- 3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или

разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе разрабатываются в случаях, установленных предыдущим подпунктом, а также при предоставлении земельных участков и в других случаях, когда требуется подготовка градостроительного плана земельного участка;

5) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4.1.8. Проекты планировки подготавливаются в следующих случаях:

1) при возникновении необходимости изменения красных линий, установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов, если такое не противоречит генеральному плану;

2) при возникновении необходимости изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки;

3) после внесения изменений в генеральный план, повлекших за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

4) после внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

4.1.9. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели существующих земельных участков по своей инициативе:

1) разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;

2) объединяют несколько земельных участков в один;

3) изменяют общую границу земельных участков.

При этом должны соблюдаться следующие требования, установленные статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) размеры вновь образованных земельных участков не должны превышать их предельных максимальных и минимальных значений, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) вновь образованный земельный участок находится в одной территориальной зоне;

3) вновь образованный земельный участок имеет подъезд, подход.

4.1.10. В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

4.1.11. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Статья 4.2. Организация подготовки документации по планировке территории

4.2.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана муниципального образования город Пугачев, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

4.2.2. Решение о подготовке документации по планировке территории Преображенского муниципального образования принимается Главой района во исполнение полномочий Администрации, указанных в части 1 статьи 2.1 настоящих Правил.

4.2.3. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, решение о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Саратовской области, органами исполнительной власти Пугачевского муниципального района.

4.2.4. Решение о подготовке документации по планировке территории Преображенского муниципального образования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Преображенского муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

4.2.5. В случае подготовки документации по планировке территории по инициативе Главы района ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета.

4.2.6. Администрация Пугачевского муниципального района подготавливает техническое задание на разработку документации по планировке территории и обеспечивает размещение муниципального заказа на ее подготовку в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд.

4.2.7. Физические или юридические лица могут обеспечивать подготовку документации по планировке территории за счет их средств.

4.2.8. По окончании выполнения работ по подготовке документации по планировке территории администрация в течение 30 дней осуществляет ее проверку на соответствие генеральному плану, настоящим Правилам, техническим регламентам.

4.2.9. По результатам проверки администрация принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4.2.10. Администрация обеспечивает рассмотрение полученной документации по планировке территории на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании города Пугачева.

4.2.11. Администрация в течение 15 дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе Пугачевского муниципального района документацию по планировке территории, заключение о результатах публичных слушаний и протокол публичных слушаний.

4.2.12. Глава Пугачевского муниципального района с учетом результатов публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории либо об ее отклонении и направлении в Администрацию на доработку с учетом протокола и заключения.

4.2.13. Утвержденная документация по планировке территории муниципального образования города Пугачева подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Пугачевского муниципального района, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования города Пугачева и администрации Пугачевского муниципального района в сети «Интернет» (при его наличии).

4.2.14. Положения настоящей статьи не применяются при подготовке документации по планировке территории, выполняемой на основании решений, принятых уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Саратовской области, органом местного самоуправления муниципального района, при размещении линейных объектов федерального и регионального значения, линейных местного значения уровня муниципального района.

Подготовка документации по планировке территории для размещения указанных объектов осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.15. Подготовка документации по планировке территории при предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Статья 4.3. Содержание проекта планировки территории

4.3.1. Содержание проекта планировки территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами муниципального образования города Пугачева.

4.3.2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

4.3.3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии;
 - б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
 - в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
 - г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

4.3.4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

4.3.5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры;
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест) и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

4.3.6. Пояснительная записка, подготавливаемая в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории, содержит:

- 1) описание и обоснование положений, касающихся:
 - а) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
 - б) сведений о состоянии фонда существующих жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства территории;

- в) предложений по режиму использования зон охраны объектов культурного наследия;
 - г) технико-экономических показателей проекта планировки территории;
 - д) обоснования планировочных решений, развития инженерной и транспортной инфраструктур;
 - е) обоснования предложений по организации социального и культурно-бытового обслуживания населения;
 - ж) обоснования последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом;
 - з) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 2) иные материалы.

4.3.7. На схеме расположения элемента планировочной структуры в системе населенного пункта, поселения показываются границы проектируемой территории, зоны различного функционального назначения в соответствии с генеральным планом поселения, основные планировочные и транспортно-коммуникационные связи.

4.3.8. На плане современного использования территории (опорном плане) показываются: существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности; границы землевладений и землепользований; уличная сеть с указанием типов покрытия проезжих частей; транспортные сооружения; сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры; границы земельных участков, предоставленных под все виды строительства и благоустройства; существующие и проектируемые красные линии, линии регулирования застройки.

4.3.9. На чертежах планировки территории отображаются существующие, изменяемые и вновь образуемые красные линии, опорные здания и сооружения, осевые линии улиц и дорог, внутриквартальных проездов общего пользования. В составе чертежей планировки территории выполняется разбивочный чертеж красных линий. К данному чертежу прилагается ведомость координат поворотных точек красных линий. Координаты поворотных точек красных линий определяются по топографической подоснове в масштабе 1:2000- 1:1000.

4.3.10. На схеме границ территорий объектов культурного наследия отображаются границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, охранных зон, согласованных с уполномоченным органом по охране культурного наследия.

4.3.11. На схеме границ зон с особыми условиями использования территорий отображаются планировочные ограничения, границы охраняемых территорий, источники загрязнения среды и санитарно-защитные зоны. В случае, если границы предполагаемых зон с особыми условиями использования территорий не установлены (не определены соответствующим проектом), в проекте планировки границы этих зон отображаются в соответствии с законодательными и другими нормативными документами.

4.3.12. На схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории отображаются: существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов, в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны; проектные отметки проектируемых жилых зданий, общественных зданий и инженерных сооружений, проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территории (организация отвода поверхностных вод); сооружения инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

4.3.13. На схеме организации улично-дорожной сети и схеме движения транспорта показываются: линии, обозначающие существующие и планируемые дороги и улицы с обозначением их категории, организация движения транспорта на сложных транспортных узлах с пересечением движения в разных уровнях, сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (в том числе подземные), остановочные пункты всех видов транспорта общего пользования, объекты транспортной инфраструктуры (эстакады, путепроводы, мосты, тоннели, пешеходные переходы и другие подобные объекты), основные пути пешеходного движения, хозяйственные проезды и скотопрогоны, поперечные профили дорог, улиц, проездов.

Статья 4.4. Содержание проекта планировки территории линейного объекта

4.4.1. Подготовка проекта планировки территории линейного объекта осуществляется для установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, а также реконструкции существующего линейного объекта.

4.4.2. Основная часть проекта планировки территории линейного объекта состоит из:

- 1) положения о размещении линейного объекта;
- 2) графической части.

4.4.3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории линейного объекта состоят из:

- 1) текстовых материалов по обоснованию положений о размещении линейного объекта;
- 2) графической части.

4.4.4. Проект планировки территории линейного объекта, как правило, включает в себя проект межевания территории. Для линейного объекта проект межевания территории подготавливается без градостроительных планов.

Статья 4.5. Подготовка градостроительных планов земельных участков

4.5.1. Содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации.

4.5.2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Главой муниципального образования:

- 1) в составе проектов межевания в случаях:

а) формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

б) приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти земельные участки;

2) в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.5.3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- 1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования объектов недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
- 4) информация о градостроительных регламентах, представленная в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил, либо в виде описания видов разрешенного использования, если действие градостроительных регламентов на эти земельные участки не распространяется или градостроительные регламенты для этих земельных участков не устанавливаются;
- 5) информация о наличии в расположенных границах земельного участка объектов капитального строительства, объектов культурного наследия, действие градостроительных регламентов на которые не распространяется;
- 6) границы зон охраны объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территории;
- 7) информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- 8) информация о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 9) информация о допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- 10) утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4.5.4. Подготовка градостроительных планов земельных участков является обязательной в случаях:

- 1) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- 2) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- 3) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- 4) выдачи разрешений на строительство;
- 5) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 4.6. Порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости и условия установления публичных сервитутов

4.6.1. Предоставление земельных участков на территории Преображенского муниципального образования осуществляется в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации и Саратовской области, муниципальными правовыми актами Пугачевского муниципального района (в случае передачи полномочий) и муниципального образования города Пугачева, на основании документов территориального планирования, генерального плана муниципального образования город Пугачев, документации по планировке территории.

Земельные участки могут предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства только из состава земель, которые согласно действующему

законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

При предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению, осуществляются подготовка соответствующей информации и ее заблаговременная публикация.

При предоставлении земельных участков должны отсутствовать судебные споры по предоставляемым земельным участкам между собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами и другими правообладателями.

Предоставление земельных участков для целей строительства осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для иных целей осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений устанавливается органами местного самоуправления.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности в границах Преображенского муниципального образования могут быть переданы администрацией Пугачевского муниципального района физическим и юридическим лицам для строительства в собственность или в аренду при условии, что на момент передачи указанных прав участки сформированы как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц и для них установлены:

- разрешенные виды использования (градостроительный регламент);
- необходимые ограничения и параметры строительных изменений;
- границы.

Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости проводятся администрацией Пугачевского муниципального района в соответствии с законодательством РФ.

4.6.2. Органы местного самоуправления муниципального образования города Пугачева имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации, нормативного правового акта субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения.

Публичный сервитут устанавливает для правообладателей земельных участков ограничения по их использованию, связанные с обеспечением общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования города Пугачева.

РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 5.1. Общие положения о публичных слушаниях

5.1.1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Законом Саратовской области №96-СЗО «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области» от 27 сентября 2006 г., Уставом Преображенского муниципального образования Пугачевского района Саратовской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

5.1.2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией Пугачевского муниципального района решений по землепользованию и застройке.

5.1.3. Публичные слушания назначаются главой Преображенского муниципального образования и организуются Комиссией по подготовке правил землепользования и застройки поселений Пугачевского муниципального района по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) проекты документов по внесению изменений в правила землепользования и застройки;

2) проекты планировки территории, проекты межевания;

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

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5.1.4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии – органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями администрации Пугачевского муниципального района и Преображенского муниципального образования.

Статья 5.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

5.2.1 Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет в комиссию заявление на имя главы муниципального района о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

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

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

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

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

5.2.7 Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

5.2.8 На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Пугачевского муниципального района.

5.2.9 На основании указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций глава Пугачевского муниципального района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

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

Статья 5.3 Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

5.3.2. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства предоставляется для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

5.3.3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

5.3.4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом Преображенского муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Совета Преображенского муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5.3.5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Пугачевского муниципального района. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и может размещаться на официальном сайте администрации в сети «Интернет» (при его наличии)».

5.3.6. Глава Пугачевского муниципального района в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о

предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

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

Статья 5.4 Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории

5.4.1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Саратовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Пугачевского муниципального района и Преображенского МО.

5.4.2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

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

5.4.3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

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

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

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

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

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

5.4.4. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

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

6) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

5.4.5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

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

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

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

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

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее тридцати дней со дня обнародования, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение

публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

5.4.6. Во время проведения публичных слушаний ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их главе Пугачевского муниципального района.

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

Глава Пугачевского муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

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

РАЗДЕЛ 6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ

Статья 6.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля

Основанием для осуществления контроля являются настоящие Правила застройки в части характеристик территориальных зон и градостроительных регламентов.

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки поселений Пугачевского муниципального района в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;

- Органы местного самоуправления, уполномоченные по вопросам градостроительства, в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки, оформлению и переоформлению разрешений на строительство;

- иные органы осуществляют контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

Статья 6.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости

6.2.1. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводятся в виде:

- проверок проектной документации на соответствие градостроительному плану земельного участка и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;

- в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

РАЗДЕЛ 7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 7.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Преображенского МО являются:

- 1) несоответствие правил генеральному плану муниципального образования, схеме территориального планирования муниципального района в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;
- 2) поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

Статья 7.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

7.2.1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в комиссию по подготовке проекта Правил направляются:

- федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;

- органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории населенного пункта.

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

7.2.2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в правила землепользования и застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Пугачевского муниципального района.

7.2.3. Глава района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7.2.4. В случае отрицательного решения граждане и их объединения имеют право обращаться в суд.

РАЗДЕЛ 8. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Статья 8.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства

8.1.1. Благоустройство подразделяется на виды:

- инженерное благоустройство территории;
- общее благоустройство;
- специальное благоустройство;
- озеленение и ландшафтная архитектура.

8.1.2. Основной задачей инженерного благоустройства является создание благоприятных условий для жизни и деятельности населения МО и обеспечение необходимого технологического уровня окружающей среды.

Объектами инженерного благоустройства являются:

- отвод поверхностных и паводковых вод;
- понижение уровня грунтовых вод;
- защита от подтопления;
- обеспечение допустимых уклонов улиц, переулков и проездов;
- организация проезда автотранспорта и прохода пешеходов;
- создание безбарьерной среды для маломобильных групп населения при строительстве и ремонте улиц, тротуаров, пешеходных дорог и т. п.
- освещение улиц.

8.1.3. Основной задачей общего благоустройства является повышение уровня комфорта пребывания человека в среде МО, удобство пользования коммуникациями МО, а так же организация полноценных социальных контактов, отвечающих современным требованиям.

Объектами общего благоустройства являются:

- объемные сооружения (остановочные навесы, беседки, ротонды и т. п.);
- устройства для оформления озеленения (цветочницы, клумбы, и т. п.);
- ограждения;
- плоскостные планировочные элементы (пешеходные дорожки, мощение, лестничные сходы и т. п.);
- зрелищные сооружения (эстрады, танцплощадки, и т. п.);
- детское игровое оборудование;
- садово-парковое оборудование;
- оборудование спортивных площадок;
- коммунально-бытовое оборудование (мусоросборники, телефонные будки и т. п.);
- осветительные устройства (декоративные фонари, подсветка фасадов, газонные светильники и т. п.);
- визуальные коммуникации (рекламные установки, знаки-ориентиры, стенды и т. п.);

некапитальные и нестационарные объекты торговли (коммерческие киоски и павильоны, палатки, лотки, площадки для сезонной летней торговли, минирынки).

8.1.4. Основной задачей специального благоустройства является обогащение эстетических, духовных качеств среды обитания художественными и декоративными средствами.

Объектами специального благоустройства являются:

- произведения монументально-декоративного искусства, выполняемые из долговечных материалов;
- областная государственная символика;

- праздничное оформление.

8.1.5. Ландшафтная архитектура является важнейшей составной частью градостроительства, органично включающая среду обитания в ее природное окружение и вносящая элементы природы в архитектурно-пространственную организацию населённого пункта.

Основными объектами озеленения и ландшафтной архитектуры являются: парки, скверы, сады, бульвары, набережные, лесопарки.

8.1.6. Основными требованиями к элементам благоустройства являются:

- функциональная определенность;
- изготовление из современных строительных материалов;
- соблюдение требований эргономики;
- долговечность и безопасность эксплуатации;
- гармоничное сочетание с окружением;
- учет национальных и архитектурных традиций населённого пункта.

8.1.7. Работы по благоустройству территории проводятся:

- по инициативе собственника, пользователя объекта;
- по инициативе лица, не являющегося собственником, арендатором;
- по предписанию органов власти, контроля и надзора;
- по условиям исходно-разрешительной документации при проведении компенсационного благоустройства (озеленения).

8.1.8. Основанием для разработки проектной документации по указанным работам является:

- заявление собственника, пользователя объекта;
- поручение Главы МО;
- поручение заместителя Главы, курирующего вопросы строительства;
- предписания органов контроля и надзора.

8.1.9. Основанием для строительства объектов благоустройства является распоряжение Главы МО.

Статья 8.2. Требования к внешнему облику муниципального образования и улучшению его эстетического уровня.

8.2.1. В целях формирования эстетически полноценной среды необходимо осуществлять мероприятия средствами художественного проектирования, декоративно-прикладного искусства и ландшафтного дизайна.

8.2.2. Формирование внешнего облика путем улучшения его эстетических качеств необходимо осуществлять путем разработки и реализации комплексных проектов архитектурно-художественного оформления и благоустройства, в частности:

- комплексное проектирование открытых пространств (пешеходных зон, зон отдыха, детских площадок, ярмарок и др.);
- комплексное решение улиц;
- архитектурно-художественное освещение зданий и сооружений;
- надстройка и реконструкция фасадов зданий;
- реконструкция первых этажей зданий, включая создание входов, витрин, вывесок, реклам магазинов и других учреждений обслуживания;
- размещение средств наружной рекламы и информации;
- размещение временных сооружений, малых торговых точек и др.

8.2.3. Все работы, влияющие на формирование внешнего облика (монументально-художественное оформление зданий, сооружений, архитектурно-художественное освещение, размещение мемориальных досок, создание цветников, летних кафе, торговых киосков и павильонов, ремонт и покраска фасадов, установка средств наружной рекламы и информации, типы устанавливаемых на улицах опор освещения, скамеек, урн и другие элементы дизайна) подлежат обязательному согласованию с органами местного самоуправления, уполномоченными по вопросам градостроительства.

Все объекты, сооружаемые для повышения эстетического уровня внешнего облика муниципального образования, подлежат комиссионной приемке.

Статья 8.3. Требования по охране окружающей среды

8.3.1. Природоохранные требования, предъявленные к обоснованию, проектированию и строительству всех видов объектов определяются законодательством РФ.

8.3.2. Выбор места предполагаемого строительства должен производиться с учетом возможного негативного влияния как нормально работающего, так и аварийного объекта на все элементы окружающей среды: недра, подземные и поверхностные воды, растительный и животный мир, атмосферу и соответствовать действующим нормативам по охране окружающей среды.

8.3.3. Предприятия и организации, деятельность которых ведет к нарушению геологической среды, обязаны на этапе проектирования своей деятельности с опережением разрабатывать проекты рекультивации, защиты подземных вод.

8.3.4. Организации, деятельность которых связана с водопользованием, обязаны на стадии разработки проекта получить разрешение на все виды спецводопользования.

Выбор места для размещения объектов межрайонного, республиканского и федерального значения, а также потенциально опасных объектов согласовывают с государственными органами в области охраны окружающей среды и природопользования по Саратовской области.

Статья 8.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры

8.4.1. Общая часть.

8.4.1.1. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры должно производиться в соответствии с отраслевыми схемами, градостроительной документацией, требованиями действующих строительных норм и правил (СНиП), настоящими правилами и другой нормативной документацией.

8.4.1.2. Для развития инженерных сетей МО составляются следующие виды специальных и комплексных проектов:

- проекты развития отраслевых схем;
- проекты строительства отдельных транзитных или магистральных коммуникаций, входящих в отраслевую систему;
- проекты уличных и внутриквартальных сетей в составе проектов застройки;
- проекты строительства отдельного объекта или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства с подключением к поселковым инженерным сетям.

В целях развития инженерных сетей при разработке градостроительной документации определяются коридоры для магистральных инженерных сетей и площадки для размещения инженерных сооружений с последующим резервированием земельных участков.

8.4.1.3. К инженерным сетям относятся:

- трубопроводы: водопроводы, канализация, дренаж, теплопроводы, газопроводы;
- кабели силовые электрические, воздушные линии электропередач, сети слабого тока (телефонные, радиотрансляционные, сигнальные и др.).

8.4.1.4. Основанием для проектирования инженерных сетей и сооружений являются:

- паспорт на участок строительства;
- задание на проектирование, оформленное и утвержденное в установленном порядке;
- акт выбора трассы инженерной сети, в случае ее прохождения по не- застроенной территории, не муниципальным землям;
- проект планировки территории линейного объекта.

8.4.1.5. Проектная документация всех видов инженерных сетей должна выполняться, в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил, на современной топографической подоснове, со сроком давности, не превышающим одного года, проектной организацией, имеющей лицензию на данный вид работ. В случае отсутствия современной топографической подосновы заказчик – застройщик обязан выполнить или откорректировать съемку силами любой организации, имеющей лицензии на данный вид работ.

8.4.1.6. При разработке проектов инженерных сетей с пересечением улиц и переулков принимать способ прокладки «закрытый или открытый» по согласованию с отделом жилищно-коммунальной политики, транспорта и связи администрации Пугачевского муниципального района и ГИБДД. В случае пересечения улиц в центральной части поселков запрещается производство работ открытым способом.

8.4.1.7. Запрещается всякое перемещение подземных сетей и сооружений, не предусмотренное проектом, без согласования с эксплуатационной организацией.

8.4.1.8. В случае обнаружения при производстве земляных работ сооружений и коммуникаций, не зафиксированных в проекте, строительная организация ставит в известность заказчика, который обязан вызвать на место работ представителей проектной и эксплуатационной организации, по принадлежности, для принятия решения о внесении изменений в проект и на планшеты геосъемки МО.

8.4.1.9. Технический надзор за строительством инженерных сетей и сооружений осуществляют:

- заказчик (застройщик);
- проектная организация (при заключении договора на авторский надзор);
- эксплуатационная организация (по принадлежности);

8.4.1.10. Восстановление покрытия дорог, улиц и тротуаров непосредственно после проведения работ по строительству инженерных сетей осуществляется организацией, ведущей строительство или по ее заказу, специализированной организацией.

Работы по восстановлению твердого покрытия, зеленых насаждений оформляются актом с участием представителей администрации Преображенского МО.

Качество восстановительных работ должно соответствовать требованиям строительных норм.

Заказчик несет ответственность за выполнение всего объема специализированных и восстановительных работ в течение трех лет.

8.4.1.11. Проектирование и проведение земляных, строительных и иных работ на территории объектов культурного наследия и в зонах их охраны производится в соответствии с положениями статьи 35 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

8.4.1.12. Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

8.4.1.13. При необходимости нарушения существующих зеленых насаждений, вырубленные насаждения должны компенсироваться новой посадкой. Мероприятия по посадке зеленых насаждений должны предусматриваться проектами, отражаться в сметах.

8.4.1.14. Ответственность за повреждение зеленых насаждений и подземных коммуникаций при разрытии, нарушении действующих норм и правил несет организация, производящая работы и персональное лицо, ответственное за производство работ.

Поврежденные коммуникации, зеленые насаждения должны быть восстановлены виновником.

8.4.1.15. В целях безопасности существующих подземных коммуникаций в местах, где намечено производство работ, устанавливается типовой предупреждающий знак в соответствии с условиями производства работ в пределах охраняемых зон.

8.4.1.16. В процессе строительства генеральным подрядчиком должен осуществляться геодезический контроль точности прокладки инженерных коммуникаций выполнением исполнительной съемки.

8.4.1.17. По окончании прокладки инженерных коммуникаций, до закрытия траншей и котлованов, строительная организация обязана составить исполнительные чертежи и передать их заказчику (за подписью исполнителя и геодезиста).

8.4.1.18. Все работы по ликвидации недействующих подземных сетей должны быть отражены на соответствующих планшетах геодезической съемки.

8.4.1.19. Для добычи полезных ископаемых (в т.ч. пресных и минеральных вод), строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, обязаны получать лицензию на право пользования недрами.

8.4.1.20. Лицензия на право пользования недрами не требуется при проведении региональных геолого-геофизических работ, научно-исследовательских, палеонтологических и других работ, направленных на общее изучение недр, геологических работ по созданию и ведению мониторинга природной среды, контроля за режимом подземных вод, а также иных работ, проводимых без существенного нарушения целостности недр.

Не требуется также оформление лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод из первого от поверхности водоносного горизонта на тех участках, где он является источником централизованного водоснабжения и используется только для удовлетворения нужд земледельцев (землепользователей) в воде хозяйственно-питьевого и технического назначения, и если отбор подземных вод из него осуществляется с помощью простейших водозаборных сооружений.

Это относится и к использованию недр для водоснабжения индивидуальных, приусадебных, крестьянских (фермерских) хозяйств, садовых, дачных участков и других мелких потребителей.

Владельцы земельных участков имеют право по своему усмотрению в их границах осуществлять без применения буровзрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых и строительства подземных сооружений для собственных нужд на глубину до 5 метров по согласованию с администрацией Преображенского МО. Трассы магистральных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов) должны прокладываться вне границ населённых пунктов отдельных промышленных и

сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений и находится от них на расстояниях в соответствии со СНиП 2.05.06.-85 «Магистральные трубопроводы».

8.4.1.21. Полигоны твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов относятся к объектам областного значения, и по предпроектной и проектной документации на их размещение и строительство необходимы согласования Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области, ТО ТУ Роспотребнадзора и Министерства природных ресурсов и окружающей среды с составлением заключения Государственной экологической экспертизы.

Площадь участка, отводимого под полигоны, принимается, как правило, из условия срока его эксплуатации не менее 15 лет.

Размеры земельных участков и санитарно-защитных зон предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов следует принимать по СП 42.1330.2011 (СНиП 2.07.01-89*) и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размещение и строительство объектов сбора, складирования, переработки и захоронения промышленных отходов осуществляются в соответствии с «Временными правилами охраны окружающей среды от отходов производства и потребления в Российской Федерации», утвержденными заместителем министра природных ресурсов и охраны окружающей среды.

8.4.1.22. Земельные участки инженерных сооружений могут обноситься не глухими ограждениями, должны иметь подъездные автодороги с твердым покрытием, площадки для стоянки и разворота автотранспорта, должны быть озеленены по периметру ствольными и кустарниковыми зелеными насаждениями и быть снабжены необходимой рекламной информацией и указателями.

Статья 8.5. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры)

8.5.1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

- объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в том числе объектов археологического наследия;
- достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;
- военных и гражданских захоронений.

8.5.2. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территории выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

8.5.3. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изъятие земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются, за исключением случаев установленных законодательством.

8.5.4. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется

правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

8.5.5. Работы по сохранению объектов культурного наследия на территории Преображенского муниципального образования Пугачевского района Саратовской области проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных органами по охране объектов культурного наследия Саратовской области по заявке собственника или пользователя объекта культурного наследия.

Статья 8.6. Осуществление инженерных изысканий.

8.6.1. Производство всех инженерных изысканий разрешается выполнять только при наличии регистрации (разрешения) работ в соответствующих органах.

8.6.2. Организации, осуществляющие производство инженерных изысканий, должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

8.6.3. Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;

- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;
- обустройство артскважин;
- устройство линейных сооружений;
- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;
- иные виды работ.

8.6.4. Документы о регистрации действительны в течении указанных в них сроков начала и окончания работ.

Если по каким-либо причинам работы не были закончены в указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

8.6.5. В случае аннулирования, утери документов о регистрации, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен ранее выданного документа осуществляется в порядке, предусмотренном для регистрации соответствующих работ.

8.6.6. На «Градостроительном плане земельного участка» выполненном на топографической основе, помимо наименования организации, выполняющей топографическую съемку, дополнительно необходимо указывать сведения о дате и номере регистрации изысканий.

РАЗДЕЛ 9. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 9.1. О введении в действие настоящих Правил землепользования и застройки.

9.1.1 Настоящие Правила землепользования и застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления Преображенского МО в области градостроительства и землепользования

действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам землепользования и застройки.

9.1.2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил застройки, являются несоответствующими Правилам застройки в случаях, когда эти объекты:

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, переулков, проездов, инженерно-технических коммуникаций;

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

- имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных соответствующими статьями Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

9.1.3. Общие требования для всех видов строительства включают следующие положения:

- сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, закрепление градоформирующего значения культовых зданий и комплексов в архитектурно-пространственной организации территорий и в речной панораме;

- принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключая закрытие видовых точек на пространственные доминанты, а также исключая создание фона, неблагоприятного для восприятия культовых зданий.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 10. Градостроительное зонирование территории. Карты градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территории.

Статья 10.1. Состав и содержание территориальной части Правил Преображенского муниципального образования

1. Территориальная часть Правил землепользования и застройки устанавливает:

- классификацию, наименование и кодовые обозначения видов территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых на территории муниципального образования;
- границы территориальных зон;
- градостроительные регламенты территориальных зон в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Территориальная часть Правил землепользования и застройки отражает:

- границы территорий объектов культурного наследия, зоны с особыми условиями использования территории;
- градостроительные регламенты территориальных зон в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством РФ в зонах с особыми условиями использования территории и на иных территориях, для которых установлены ограничения использования;

3. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов.

Границы территориальных зон с соответствующими кодовыми обозначениями, границы территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах градостроительного зонирования Преображенского муниципального образования;

4. Содержание градостроительных регламентов изложено в статьях 11.4 – 11.9.

В части ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующих в границах утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории приведены в главе 12;

5. Не указанные в статьях 11.4 – 11.9 виды разрешенного использования земельных участков территорий общего пользования, линейных объектов и соответствующих им объектов капитального строительства, а также виды разрешенного использования земельных участков иных объектов капитального строительства, в случае, если последние размещаются в пределах названных территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий, на которые градостроительные регламенты не распространяются, определяются на основании отраслевых схем, проектов планировки, иных видов документации, предусмотренной законодательством РФ.

6. Использование земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

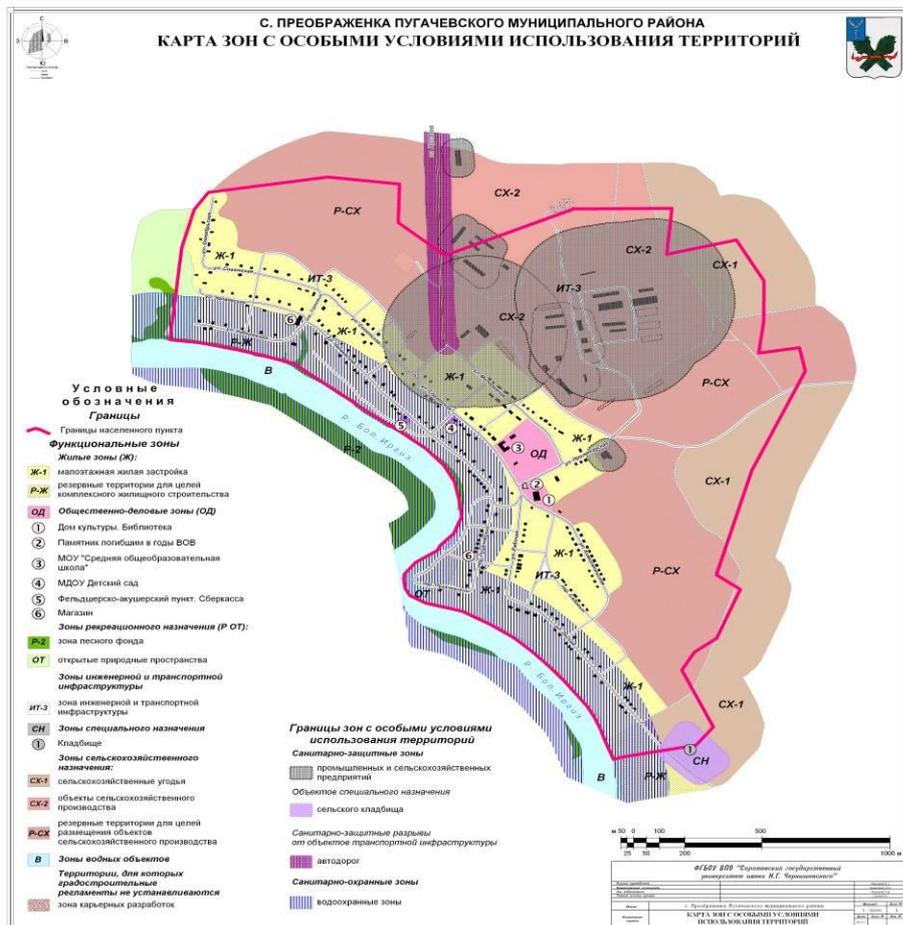
7. В целях градостроительного зонирования на территории Преображенского муниципального образования устанавливаются:

- виды территориальных зон, перечень которых приведены в статье 11.3.;

Статья 10.3. Карта градостроительного зонирования территории села Преображенка



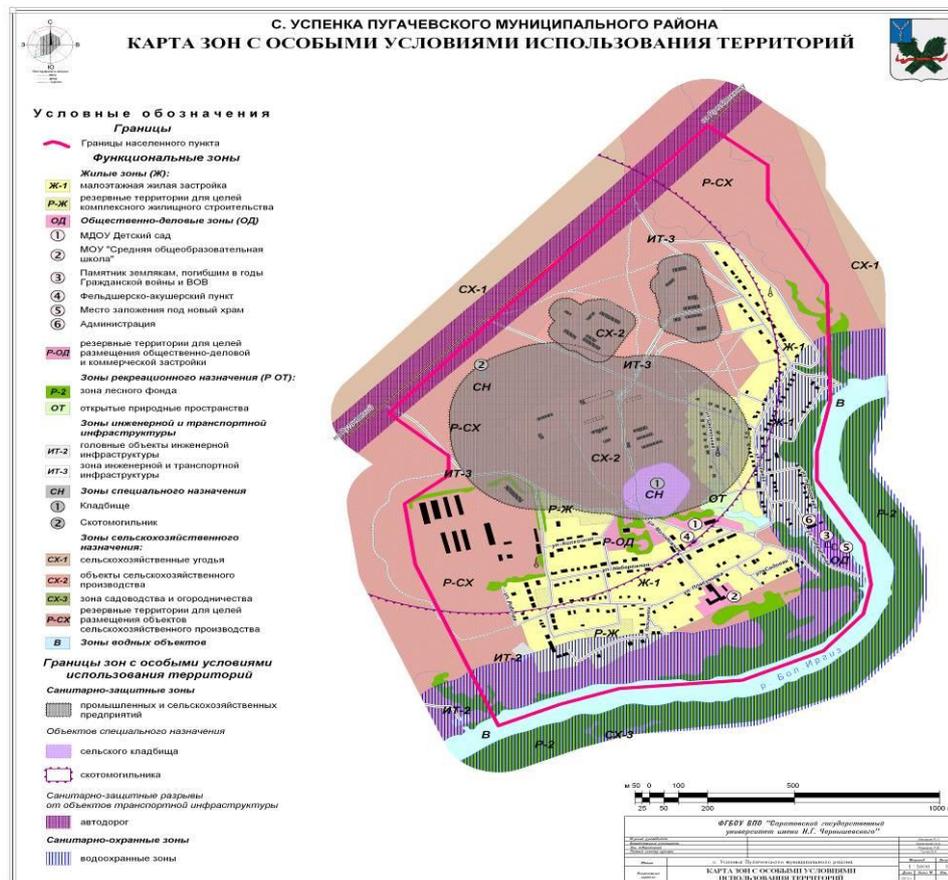
Статья 10.4. Карта зон с особыми условиями использования территории села Преображенка



Статья 10.5. Карта градостроительного зонирования территории села Успенка



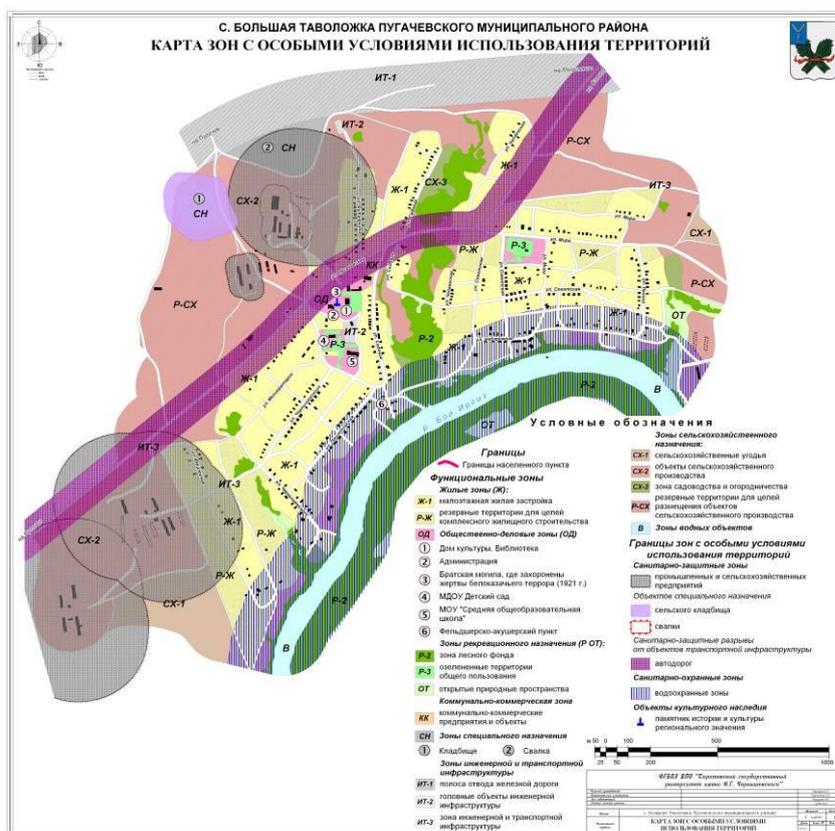
Статья 10.6. Карта зон с особыми условиями использования территории села Успенка



Статья 10.7. Карта градостроительного зонирования территории села Б.Таволожка



Статья 10.8. Карта зон с особыми условиями использования территории села Б.Таволожка



ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

РАЗДЕЛ 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 11.1. Общие положения

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

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Губернатора Саратовской области и местной нормативной базы, требования СНиПов, СанПиНов и т. д.

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.

Планировка территорий сельского поселения осуществляется в соответствии с требованиями гл.5 (статьи с 41 по 46.8) Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ, Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности от 22.07.2008 г. №123-ФЗ и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации;

Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения принимать в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;

На объектах защиты жилого и общественного назначения, классов функциональной пожарной опасности Ф1-Ф4, могут размещаться части зданий, группы помещений или отдельные помещения различного функционального назначения с учетом требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» к объектам защиты соответствующего класса функциональной пожарной опасности и других действующих нормативных документов и технических регламентов.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками), а также от границ застройки городских и сельских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) необходимо предусматривать в соответствии со ст.69 Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ, в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации» (утв. постановлением Правительства РФ от 25.04. 2012 г. № 390);

В материалах правил землепользования и застройки сельских поселений необходимо учитывать требования к обеспечению проходов, проездов и подъездов к зданиям и сооружениям для пожарных подразделений. Они должны предусматриваться в соответствии со ст. 90 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ, а также в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты.

Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Статья 11.2. Структура градостроительных регламентов

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроенным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

Виды разрешенного использования, в том числе:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
- вспомогательные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;

Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства, в т.ч.:

- архитектурно-строительные требования;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

- санитарно-гигиенические и экологические требования;
- защита от опасных природных процессов;
- охрана культурного наследия.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;
- виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований.
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

Виды разрешенного использования земельных участков указаны в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к основным видам разрешенного использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст.36 п.4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах

территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования, включенные в красные линии (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Статья 11.3. Перечень территориальных зон.

Обозначение	Наименование территориальной зоны
Ж	Жилая зона
Ж 1	Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
Р-Ж	Резервные территории для целей комплексного жилищного строительства
	Общественно-деловая зона
ОД	Зона делового, общественного и коммерческого назначения, размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
ОД (Р)	Подзона размещения объектов религиозного использования
Р	Зона рекреационного назначения
Р 2	Зона рекреационного назначения размещения лесов
Р 3	Зона рекреационного назначения размещения объектов озеленения общего пользования
ИТ	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
ИТ1	Зона транспортной инфраструктуры размещения железных дорог
ИТ2	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
ИТ3	Зона транспортной инфраструктуры размещения автомобильных дорог
СХ	Зона сельскохозяйственного назначения
СХ 1	Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (*Градостроительные регламенты не устанавливаются)
СХ 2	Зона сельскохозяйственного производства
СХ 3	Зона садоводства и огородничества в населенных пунктах
Р-СХ	Зона резервных территорий для размещения объектов сельскохозяйственного производства
СН	Зона специального назначения
СН 1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
СН 2	Зона специального назначения размещения объектов отходов потребления
З	Иные виды территориальных зон
З (Л)	Иная зона на землях лесного фонда, землях запаса и покрытых поверхностными водами (*Градостроительные регламенты не устанавливаются)
ОП	Территории общего пользования Земли публичного пользования (Сложившиеся территории общего пользования)

**Согласно ч. 6 и 7 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ:*

- Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания,

ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Статья 11.4 Жилая зона

Индекс зоны Ж 1.

11.4.1. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами.

Таблица 11.4.1

№	Тип регламента	Содержание регламента
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p>Наименование вида: <i>Для индивидуального жилищного строительства: (Код 2.1)</i> Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений);</p> <p>Наименование вида: <i>Для ведения личного подсобного хозяйства (Код 2.2)</i> Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей). Производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных;</p> <p>Наименование вида: <i>Блокированная жилая застройка (Код 2.3)</i> Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</p> <p>Наименование вида: <i>Общее пользование территории (Код 12.0)</i> - Размещение улиц и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, размещение постоянно открытых и обустроенных мест для отдыха населения.</p> <p>Наименование вида: <i>Коммунальное обслуживание (Код 3.1)</i> - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление</p>

		услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки)
2.	Условно разрешённые виды использования.	<p>Наименование вида: <i>Обслуживание жилой застройки (Код 2.7)</i></p> <p>Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.</p>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- сараи, хозяйственные блоки, погреба
- хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей связанных с проживанием граждан;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гаражи служебного транспорта;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;
- площадки для сбора мусора.

Предприятия обслуживания **допускается** размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, составляют:

максимальный размер:

- в условиях сложившейся застройки (существующие объекты недвижимости) - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

- вновь предоставляемых земельных участков - 3000 кв. м;

минимальный размер:

- в условиях реконструкции сложившейся застройки - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

- вновь предоставляемых земельных участков - 300 кв. м.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель составляют, га:

для размещения блокированного жилого дома, на один блок: минимальный – 0,02, максимальный – 0,1;

для садоводства: минимальный – 0,04, максимальный – 0,15;

для огородничества: минимальный – 0,02, максимальный – 0,15;

для дачного строительства: минимальный – 0,04; максимальный – 0,2.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1. Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка, м:

- от жилого строения, жилого дома - 3;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;
- от других построек - 1;
- от стволов деревьев: высокорослых - 4; среднерослых - 2; от кустарника - 1.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Для индивидуального (одноквартирного) и блокированного жилого дома, - 12 м, до верха скатной кровли-13,8 м. Предельное количество этажей – 3. Для гаража и прочих хозяйственных строений на участке - до верха плоской кровли- 4 м, до конька скатной кровли-7 м.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 40%.

5) Иные параметры застройки:

1. 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.).

2. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного индивидуального земельного участка не нормируются. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних индивидуальных земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

4. Индивидуальные земельные участки, как правило, должны быть ограждены. Ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными администрацией Преображенского МО и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства. Характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

Ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

5. Минимальные расстояния между строениями и сооружениями, м:

- от жилого строения, жилого дома и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - по таблице:

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более			
	овцы, козы	кролики - матки	птица	нутрии, песцы
10	10	10	30	5
20	15	20	45	8
30	20	30	60	10
40	25	40	75	15

- до душа, бани (сауны) – 8 м;

-от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50м (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

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

6. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению, жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зон **Ж-1, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **водоохраных зон (статья 12.1).**

Для зоны **Ж-1, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **прибрежных защитных полос (статья 12.1).**

Для зоны **Ж-1, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **береговых полос (статья 12.1).**

Для зон **Ж-1, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статьи 12.3, 12.4.1).**

Для зон **Ж-1, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **охранных зон соответствующих коммуникаций (статьи 12.4.2, 12.4.3).**

Для зоны **Ж-1, находящейся на территории 1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **зон подтопления поверхностными водами (статья 12.2).**

11.4.2. Резервные территории для целей комплексного жилищного строительства.

Индекс зоны Р-Ж

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. Градостроительный регламент для данной зоны устанавливается аналогично зоне Ж 1.

Статья 11.5. Общественно-деловая зона

11.5.1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения, размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Градостроительный регламент

Индекс зоны ОД

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.5.1

Таблица 11.5.1

1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)</p> <p><i>Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)</p> <p><i>Культурное развитие (код 3.6)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, устройство площадок для празднеств и гуляний;</p> <p><i>Общественное управление (код 3.8)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;</p> <p><i>Деловое управление (код 4.1)</i> Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);</p> <p><i>Магазины (4.4)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м;</p> <p><i>Банковская и страховая деятельность (код 4.5)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;</p> <p><i>Общественное питание (код 4.6)</i> Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе,</p>
----	-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>столовые, закулочные, бары); <i>Гостиничное обслуживание (код 4.7)</i> Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; <i>Развлечения (код 4.8)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;</p>
2.	Условно разрешенные виды использования.	<p>Общее пользование территории (код 12.0) Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.</p>

– **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- гаражи и стоянки служебного автотранспорта;
- мелкие объекты розничной торговли;
- зеленые насаждения защитные и общего пользования;
- гостевые стоянки автотранспорта.
- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
- прозрачное ограждение земельного участка;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, малые архитектурные формы.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- Минимальная площадь земельного участка - 600 м²;
- Минимальная ширина земельного участка – 15 м.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- Минимальный отступ зданий от красной линии:
- проектируемых общественных зданий и объектов обслуживания – 5 м,
 - проектируемых дошкольных и общеобразовательных учреждений - 25 м;
 - при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

3. Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

- Предельное количество этажей – 2.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

- Максимальный процент застройки земельного участка – 60%.

5. Иные параметры застройки:

1. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зон ОД, находящихся в водоохраной зоне установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для водоохраных зон (статья 12.1).

Для зоны ОД, находящейся в прибрежной защитной полосе установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для прибрежных защитных полос (статья 12.1).

Для зоны ОД, находящейся в береговой полосе установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для береговых полос (статья 12.1).

Для зон ОД, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статьи 12.3, 12.4.1).

Для зон ОД, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон соответствующих коммуникаций (статьи 12.4.2, 12.4.3).

Для зоны ОД, находящейся на территории 1% вероятности подтопления установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для зон подтопления поверхностными водами (статья 12.2).

11.5.2. Подзона размещения объектов религиозного назначения. Градостроительный регламент

Индекс зоны ОД (Р)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.5.1.

Таблица 11.5.1.

1.	Основные виды разрешенного использования.	<i>Религиозное использование (код 3.7)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома). Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
2.	Условно разрешенные виды использования.	Не установлены

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гаражи и стоянки служебного автотранспорта;
- мелкие объекты розничной торговли;
- зеленые насаждения защитные и общего пользования;

– гостевые стоянки автотранспорта.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Минимальная площадь земельного участка - 1000 м²;

Минимальная ширина земельного участка – 15 м.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Минимальный отступ зданий от красной линии:

– проектируемых – 5 м,

– при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

Предельная высота зданий, строений – 20 м.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зон **ОД (Р)**, находящихся в водоохраной зоне установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для водоохраных зон (статья 12.1).

Для зоны **ОД (Р)**, находящейся в прибрежной защитной полосе установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для прибрежных защитных полос (статья 12.1).

Для зоны **ОД (Р)**, находящейся в береговой полосе установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для береговых полос (статья 12.1).

Для зон **ОД (Р)**, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статьи 12.3, 12.4.1).

Для зон **ОД (Р)**, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон соответствующих коммуникаций (статьи 12.4.2, 12.4.3).

Для зоны **ОД (Р)**, находящейся на территории 1% вероятности подтопления установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для зон подтопления поверхностными водами (статья 12.2).

Статья 11.6. Зона рекреационного назначения

Индекс зоны Р2

11.6.1. Зона рекреационного назначения размещения лесов

Градостроительный регламент не устанавливается.

**11.6.2. Зона рекреационного назначения размещения объектов
озеленения общего пользования
Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.6.2.

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

Таблица 11.6.2

1.	Основные виды разрешенного использования.	<i>Отдых (рекреация) (код 5.0)</i> создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них <i>Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)</i> Размещение набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.
2.	Условные виды разрешенного использования.	<i>Культурное развитие (код 3.6)</i> Устройство площадок для празднеств и гуляний;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Не установлены.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Отсутствует необходимость ограничения.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Отсутствует необходимость ограничения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зоны Р-3, находящихся в водоохраной зоне установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для водоохраных зон (статья 12.1).

Для зоны Р-3, находящейся в прибрежной защитной полосе установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для прибрежных защитных полос (статья 12.1).

Для зоны Р-3, находящейся в береговой полосе установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для береговых полос (статья 12.1).

Для зон Р-3, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статьи 12.3, 12.4.1).

Для зон Р-3, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон соответствующих коммуникаций (статьи 12.4.2, 12.4.3).

Для зоны Р-3, находящейся на территории 1% вероятности подтопления установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для зон подтопления поверхностными водами (статья 12.2).

Статья 11.7. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

Индекс зоны ИТ 1

11.7.1. Зона транспортной инфраструктуры размещения объектов обслуживания железнодорожного транспорта. Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.7.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 11.7.1.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<i>Железнодорожный транспорт (код 7.1)</i> Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;
2.	Условно разрешенные виды использования.	Не установлены

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

-Санитарно-защитные зеленые насаждения.

-Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств и предприятия по их обслуживанию.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Минимальная площадь земельного участка 300 кв.м.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

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

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Максимальная высота объектов – 40 м.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Максимальный процент застройки – 80%.

Для зон ИТ 1, находящихся в водоохраной зоне установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для водоохраных зон (статья 12.1).

Для зоны ИТ 1, находящейся в прибрежной защитной полосе установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для прибрежных защитных полос (статья 12.1).

Для зоны ИТ 1, находящейся в береговой полосе установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для береговых полос (статья 12.1).

Для зон ИТ 1, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статьи 12.3, 12.4.1).

Для зон ИТ 1, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон соответствующих коммуникаций (статьи 12.4.2, 12.4.3).

Для зоны ИТ 1, находящейся на территории 1% вероятности подтопления установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для зон подтопления поверхностными водами (статья 12.2).

11.7.2. Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры

Индекс зоны ИТ2

Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.7.2.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 11.7.2.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Коммунальное обслуживание (код 3.1)</i> Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);</p> <p><i>Энергетика (код 6.7)</i> Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1</p>
2.	Условно разрешенные виды разрешенного использования.	<p><i>Трубопроводный транспорт (код 7.5)</i> Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов</p>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Не установлены.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Отсутствует необходимость ограничения.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Отсутствует необходимость ограничения.

Для зон **ИТ2, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **водоохраных зон (статья 12.1).**

Для зоны **ИТ2, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **прибрежных защитных полос (статья 12.1).**

Для зоны **ИТ2, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **береговых полос (статья 12.1).**

Для зон **ИТ2, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статьи 12.3, 12.4.1).**

Для зон ИТ2, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон соответствующих коммуникаций (статьи 12.4.2, 12.4.3).

Для зоны ИТ2, находящейся на территории 1% вероятности подтопления установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для зон подтопления поверхностными водами (статья 12.2).

11.7.3. Зона транспортной инфраструктуры размещения автомобильных дорог.

Индекс зоны ИТ3

Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.7.3.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 11.7.3.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1)</i> Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса</p> <p><i>Автомобильный транспорт (код 7.2)</i> Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; Оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту;</p> <p><i>Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)</i> Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>

2.	Условно разрешенные виды использования.	Не установлены
----	-----------------------------------------	----------------

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Не установлены.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Отсутствует необходимость ограничения.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Отсутствует необходимость ограничения.

Для зон ИТЗ, находящихся в водоохраной зоне установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для водоохраных зон (статья 12.1).

Для зоны ИТЗ, находящейся в прибрежной защитной полосе установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для прибрежных защитных полос (статья 12.1).

Для зоны ИТЗ, находящейся в береговой полосе установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для береговых полос (статья 12.1).

Для зон ИТЗ, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статьи 12.3, 12.4.1).

Для зон ИТЗ, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон соответствующих коммуникаций (статьи 12.4.2, 12.4.3).

Для зоны ИТЗ, находящейся на территории 1% вероятности подтопления установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для зон подтопления поверхностными водами (статья 12.3).

Статья 11.8. СХ – Зоны сельскохозяйственного назначения

11.8.1. Зона сельскохозяйственных угодий.

Индекс зоны СХ1

Градостроительные регламенты не устанавливаются

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зон **СХ-1, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для водоохраных зон (статья 12.1).

Для зоны **СХ-1, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для прибрежных защитных полос (статья 12.1).

Для зоны **СХ-1, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для береговых полос (статья 12.1).

Для зон **СХ-1, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статьи 12.3, 12.4.1).

Для зон **СХ-1, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон соответствующих коммуникаций (статьи 12.4.2, 12.4.3).

Для зоны **СХ-1, находящейся на территории 1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для зон подтопления поверхностными водами (статья 12.2).

11.8.2. Зона сельскохозяйственного производства.

Градостроительный регламент

Индекс зоны СХ 2

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.8.2.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 11.8.2.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Животноводство (код 1.7)</i> Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11</p> <p><i>Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15)</i> Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции</p>

		<p><i>Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)</i></p> <p>Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства</p>
2.	Вспомогательные виды использования.	<p><i>Общее пользование территории (код 12.0)</i></p> <p>Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.</p>

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Не установлены.

1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Минимальная площадь земельного участка - 1000 м²;

Минимальная ширина земельного участка – 25 м.

2.Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Минимальный отступ зданий от красной линии:

проектируемых – 5 м,

при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

3.Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

Предельное количество этажей - до 2 этажей.

4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Максимальный процент застройки земельного участка – 60.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зон **СХ-2, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для водоохраных зон (статья 12.1).

Для зоны **СХ-2, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для прибрежных защитных полос (статья 12.1).

Для зоны **СХ-2, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для береговых полос (статья 12.1).

Для зон **СХ-2, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статьи 12.3, 12.4.1).

Для зон СХ-2, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон соответствующих коммуникаций (статьи 12.4.2, 12.4.3).

Для зоны СХ-2, находящейся на территории 1% вероятности подтопления установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для зон подтопления поверхностными водами (статья 12.2).

11.8.3. Зона садоводства и огородничества в населенных пунктах

Индекс зоны СХЗ

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.8.3.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 11.8.3.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код 1.2)</i> Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур.</p> <p><i>Овощеводство (код 1.3)</i> Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц</p> <p><i>Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (код 1.4)</i> Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур.</p> <p><i>Садоводство (код 1.5)</i> Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.</p>
2.	Вспомогательные виды использования.	<p><i>Общее пользование территории (код 12.0)</i> Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.</p>

Условные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Не установлены.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Отсутствует необходимость ограничения.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Отсутствует необходимость ограничения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зон **СХ-3, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для водоохраных зон (статья 12.1).

Для зоны **СХ-3, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для прибрежных защитных полос (статья 12.1).

Для зоны **СХ-3, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для береговых полос (статья 12.1).

Для зон **СХ-3, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статьи 12.3, 12.4.1).

Для зон **СХ-3, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон соответствующих коммуникаций (статьи 12.4.2, 12.4.3).

Для зоны **СХ-3, находящейся на территории 1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для зон подтопления поверхностными водами (статья 12.2).

Статья 11.9. СН – Зона специального назначения

Индекс зоны СН1

11.9.1. Зона специального назначения, связанная с захоронением.

Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.9.1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 11.9.1.

1	2	3
Виды разрешенного использования		

1.	Основные виды разрешенного использования.	<i>Ритуальная деятельность (код 12.1)</i> Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений
2.	Условно разрешенные виды использования.	Не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Не установлены.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Отсутствует необходимость ограничения.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Отсутствует необходимость ограничения.

Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна быть не менее 20% от территории кладбища.

Размещение мест захоронения запрещается в водоохраных зонах рек и водохранилищ.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зон СН1, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон соответствующих коммуникаций (статьи 12.4.2, 12.4.3).

Для зоны СН1, находящейся на территории 1% вероятности подтопления установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для зон подтопления поверхностными водами (статья 12.2).

11.9.2. Зона специального назначения размещения объектов отходов потребления.

Индекс зоны СН2

Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.9.2.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 11.9.2.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<i>Специальная деятельность (код 12.2)</i> Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки.
2.	Условно разрешенные виды использования.	Не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Не установлены.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Отсутствует необходимость ограничения.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Отсутствует необходимость ограничения.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Отсутствует необходимость ограничения.

Запрещается размещение мест хранения, утилизации, накопления, обработки, обезвреживания отходов производства и потребления в водоохранных зонах рек и водохранилищ.

11.10. Иные зоны на землях лесного фонда, землях запаса и покрытых поверхностными водами.

Индекс зоны З(Л)

Градостроительные регламенты не устанавливаются

Статья 11.11. Территории общего пользования

Индекс зоны ОП

Береговая полоса водных объектов общего пользования

Допускается использование (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы.

Территории, не вовлеченные в градостроительную деятельность

На землях общего пользования, не вовлеченных в градостроительную деятельность, на которых действие градостроительных регламентов не распространяется, по специальному решению администрации муниципального района допускается размещать следующие объекты:

Линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна.

Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры.

Сооружения защиты от затопления и подтопления.

Улично-дорожная сеть:

- улицы;
- переулки;
- проезды;
- проходы.

Остановочные и торгово-остановочные пункты общественного транспорта. Стоянки для хранения легковых автомобилей.

Отдельно стоящие и блокированные гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Хозяйственные площадки:

- для хозяйственных целей;
- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- для отдыха взрослого населения;
- для занятий физкультурой;
- для выгула собак.

Индивидуальные и коллективные огороды и сады. Производственные объекты, в том числе с земельным участком.

Спортивные площадки без мест и с местами для зрителей.

Общедоступные скверы и сады.

Площадки для отдыха взрослых и игр детей. Площадки для выгула домашних животных.

Рекламные конструкции.

Объекты капитального строительства, предусмотренные проектом планировки территории.

Сооружения и устройства для механической очистки поверхностных стоков.

РАЗДЕЛ 12.

Использование участков (частей участков), расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, в иных зонах, которые оказывают влияние на использование земельных участков и объектов недвижимости, а также в границах территорий объектов культурного наследия

СТАТЬЯ 12.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос

В границах водоохранных зон рек поселения, ширина которых в соответствии с Водным кодексом (№74-ФЗ) устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

- Предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- Предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;
- Сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Виды запрещенного использования (ч.15 ст. 65 ВК РФ):

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются (часть 16 ст.65 ВК РФ):

- проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиливания и истощения вод в соответствии с водным законодательством и

законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Водоохранные зоны рек МО включают в себя прибрежную защитную полосу (200м, 100м, 50м).

Виды запрещенного использования:

(Часть 17 ст. 65 ВК РФ) В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 65 статьи ВК ограничениями запрещаются:

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

Основные виды разрешенного использования:

– Малые архитектурные формы и элементы благоустройства, зеленые насаждения;

– размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования на соблюдение водоохранного режима.

Условно разрешенные виды использования:

– временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

После утверждения в установленном порядке проекта водоохранных зон реки Б.Иргиз в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 12.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон периодического затопления и подтопления паводками 1% обеспеченности

В соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды и законодательством по защите населения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера зонами экологического бедствия, зонами чрезвычайных ситуаций могут объявляться водные объекты и речные бассейны, в которых в результате техногенных и природных явлений происходят изменения, представляющие угрозу здоровью или жизни человека, объектам животного и растительного мира, другим объектам окружающей среды.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проведении мероприятий по ограничениям по максимально отмеченному уровню рек следует руководствоваться СП 116.13330.2012. «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003».

При устройстве инженерной защиты от затопления следует определять целесообразность и возможность одновременного использования сооружений и систем инженерной защиты в целях улучшения водообеспечения и водоснабжения, эксплуатации промышленных и коммунальных объектов, а также в интересах энергетики, транспорта, добычи полезных ископаемых, сельского, лесного, рыбного и охотничьего хозяйств, мелиорации, рекреации и охраны природы, предусматривая в проектах возможность создания вариантов сооружений инженерной защиты многофункционального назначения.

Материалы для обоснования системы и сооружений инженерной защиты должны обеспечивать возможность:

- оценки существующих природных условий на защищаемой территории;
- прогноза изменения инженерно-геологических, гидрогеологических и гидрологических условий на защищаемой территории с учетом техногенных факторов, в том числе возможности развития и распространения сопутствующих опасных геологических процессов: оползней, переработки берегов, карста, просадки лессовых грунтов, суффозии и т.п.;
- оценки масштабов затопляемости территории;
- выбора способов инженерной защиты территорий от затопления;
- расчета сооружений инженерной защиты;
- оценки водного баланса территории, а также уровневого, химического и температурного режимов поверхностных и подземных вод (на основе режимных наблюдений на водомерных постах, балансовых и опытных участках);
- оценки естественного и искусственного дренирования территорий;
- составления рекомендаций по функциональному зонированию территории.

Материалы инженерных изысканий необходимо дополнять результатами многолетних наблюдений за режимом поверхностных и подземных вод и экзогенных геологических процессов, а также гидрологическими и гидрогеологическими расчетами.

Статья 12.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных зон, обозначенных на картах части 2 настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориям, обозначенным на картах части 2 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте главы 10 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

– Федеральный закон № 7-ФЗ от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды»;

– Федеральный закон № 52-ФЗ от 30 марта 1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

– Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ;

– Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

5. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для постоянного проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности,

а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

6. Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 6 настоящих Правил:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Статья 12.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Статья 12.4.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-

эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 ("Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

3.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее - первый пояс ЗСО):

1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;

2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно - второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр;

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шлакохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 12.4.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон инженерных коммуникаций-объектов электросетевого хозяйства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства **объектов электросетевого хозяйства (в том числе коридоров ЛЭП)** установлены следующими нормативными правовыми актами:

Правила устройства электроустановок, 7 издание Межотраслевые правил;

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

2. В соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1) проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

2) размещать свалки;

3) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

4) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам,

4. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) 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);

5) 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);

6) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) 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 линий электропередачи).

Статья 12.4.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон подземных инженерных коммуникаций

1. В соответствии со строительными нормами и правилами СП 31.13330.2012, СНиП 2.05.06-85*, СНиП 41-02-2003, СНиП 2.07.01-89*, Регламентом эксплуатации канализационной сети, Правилами охраны газораспределительных сетей, Правилами охраны городских коллекторов инженерных коммуникаций, Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, на территории муниципального образования установлены границы охранных (технических) зон подземных инженерных коммуникаций.

2. Границы охранных зон подземных инженерных коммуникаций устанавливаются в целях создания безопасных условий для строительства, реконструкции и эксплуатации инженерных коммуникаций и обеспечения их сохранности от внешних воздействий.

3. В границах охранных зон подземных инженерных коммуникаций не допускается:

- размещение любых видов объектов капитального строительства;
- устройство подземных сооружений;
- организация стоянок автотранспорта;
- устройство спортивных площадок, стадионов, рынков;
- организация свалок, кладбищ, скотомогильников;
- размещение автозаправочных станций и иных хранилищ горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и других объектов химического загрязнения;

- изменение путем подсыпки или срезки существующего уровня поверхности земли.

4. Запрещается прохождение транзитных инженерных коммуникаций по территории детских дошкольных учреждений, детских образовательных учреждений, спортивных и детских площадок, физкультурно-оздоровительных комплексов.

5. Преимущественный вид использования территории технических зон инженерных коммуникаций – озеленение в виде цветников и газонов. Также допускается посадка кустарника с поверхностной (неглубокой) корневой системой.

Статья 12.5. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах

1. На территории Преображенского муниципального образования имеются объекты культурного наследия регионального значения. Расположение объектов обозначено на карте градостроительного зонирования (статья 10). В таблице 12.5 дан перечень объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории Преображенского муниципального образования.

Таблица 12.5

Объекты культурного наследия регионального значения с расшифровкой пообъектного состава

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия регионального значения (в соответствии с нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации о его постановке на государственную охрану)	Наименование и реквизиты нормативно-правового акта органа государственной власти о постановке объекта культурного наследия регионального значения на государственную охрану (включая наименование нормативного правового акта об уточнении пообъектного состава)	Местонахождение объекта культурного наследия регионального значения (в соответствии с данными органов технической инвентаризации)
1.	2.	3.	5.
1	Братская могила, где захоронены погибшие в борьбе с белой бандой в 1921 г. (1967 г.)	Решение исполнительного комитета Саратовского областного Совета депутатов трудящихся от 6мая 1971 г. № 200 «О дополнительном перечне памятников истории и культуры Саратовской области, подлежащих республиканскому, областному и местному учету»	Пугачевский район, с.Большая Таволожка, центр
2	Памятник землякам, погибшим в гражданскую и Великую Отечественную войны (1965 г.)	Решение исполнительного комитета Саратовского областного Совета депутатов трудящихся от 6мая 1971 г. № 200 «О дополнительном перечне памятников истории и культуры Саратовской области, подлежащих республиканскому, областному и местному учету»	Пугачевский район, с.Успенка

2. Для уточнения границ и постановки границ объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на кадастровый учет необходимо выполнить проект границ объекта культурного наследия.

Проект зоны охраны объекта культурного наследия выполняется после постановки границ объекта культурного наследия на кадастровый учет.

До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников объектов культурного наследия муниципального образования ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах защитных зон, определяются: Законом РФ №73-ФЗ от 25 июня 2002 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Саратовской области от 01.11.2003 года №69 ЗСО «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся на территории Саратовской области».

3. Территория объекта культурного наследия

3.1. Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью.

3.2. В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также - земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

3.3 Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведен государственный кадастровый учет.

3.4. Границы территории объекта культурного наследия, определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

3.5. Проект границ территории объекта культурного наследия оформляется в графической форме (в виде схемы границ) и в текстовой форме.

Границы территории выявленного объекта культурного наследия утверждаются актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.

3.6 Сведения о границах территории объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в границах территории объекта культурного наследия, учитываются в государственном кадастре недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном кадастре недвижимости. Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений, указанных в настоящем пункте, не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, установленных земельным законодательством Российской Федерации и [статьей 5.1](#) ФЗ № 73.

4. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия

4.1. В границах территории объекта культурного наследия (на территории памятника или ансамбля) запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по

сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

5. Защитные зоны объектов культурного наследия

5.1 Федеральным законом № 73 установлены защитные зоны объектов культурного наследия. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

5.2 В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

5.3 Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34 ФЗ № 73, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4 Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном статьей 34 ФЗ № 73, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

5.5 Требование об установлении зон охраны объекта (в том числе защитных зон) культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется. Защитные зоны не устанавливаются для объектов захоронений.

5.6 Проект зоны охраны объекта культурного наследия выполняется после постановки границ объекта культурного наследия на кадастровый учет.

5.7 Защитные зоны объектов культурного наследия регионального значения будут заменены на зоны охраны объекта **«Карте зон с особыми условиями использования территории»**, статья 10, после выполнения и утверждения проекта зоны охраны объекта культурного наследия.

6. Зоны охраны объекта культурного наследия

6.1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

6.2. Охранный зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и

хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

6.3. Границы зон охраны объектов культурного наследия утверждаются региональным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия.

7. Распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

7.1. Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

8. Сохранение объекта культурного наследия

8.1. Сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

9. Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия

9.1. Работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия.

9.2. Выдача задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласование проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия осуществляются федеральными, региональными и местными органами охраны объектов культурного наследия. Задание на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия составляется с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия.

9.3. Лицо, осуществляющее разработку проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, осуществляет научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением.

9.4. К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.

9.5 Приемка работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия осуществляется собственником или иным законным владельцем указанного объекта культурного наследия либо лицом, выступающим заказчиком работ по сохранению данного объекта культурного наследия, при участии соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, выдавшего разрешение на проведение указанных работ. Обязательными условиями приемки работ являются утверждение соответствующим органом охраны объектов культурного наследия отчетной документации и выдача им акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия.

9.6. Акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия выдается лицам, указанным в п. 9.5 настоящей статьи, соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, выдавшим разрешение на проведение указанных работ, в течение пятнадцати рабочих дней после дня утверждения отчетной документации в порядке, установленном настоящей статьей.

10. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия

10.1. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, должны предусматривать консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

В отношении выявленного объекта культурного наследия устанавливаются требования к сохранению объекта культурного наследия, не включающие требования к реставрации объекта культурного наследия.

10.2. Состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, сроки (периодичность) проведения таких работ определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным п. 7 ст. 47.6 ФЗ № 73, с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия на основании составленного соответствующим органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

11. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия

11.1. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные ст. 5.1 ФЗ № 73 требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

11.2. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, включенным в реестр, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

11.3. В случае, если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным п. 7 ст. 47.6 ФЗ № 73, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия.

12 Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр

12.1. В охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в реестр, указываются требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, предусмотренные п. 1-3 ст. 47.3 ФЗ № 73.

13 Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия

13.1. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются Федеральным законом № 73, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

14. Специальные основания прекращения права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, выявленный объект культурного наследия, земельный участок в границах территории объекта культурного наследия либо земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия

14.1. В случае, если собственник объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, не выполняет требований к сохранению такого объекта или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату им своего значения, в суд с иском об изъятии у собственника бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, обращаются органы охраны объектов культурного наследия.

14.2. В случае, если объект культурного наследия, включенный в реестр, уничтожен по вине собственника данного объекта или пользователя данным объектом либо по вине владельца земельного участка, в пределах которых располагается объект археологического наследия, земельный участок, расположенный в границах территории объекта культурного наследия, являющийся неотъемлемой частью объекта культурного наследия, либо земельный участок, в пределах которых располагается объект археологического наследия, может быть безвозмездно изъят по решению суда в виде применения санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискации) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

15. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия в настоящую статью и в «Карту зон с особыми условиями использования территории муниципального образования» (статья 10) вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.