**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ**

**ВОРОБЬЁВ АНДРЕЙ АЛЕКСЕЕВИЧ**

305019 Курск, ул. Нижняя Раздельная, д. 41 тел./факс (4712) 58-35-50

E-mail: andr.vorobyev@gmail.com

|  |
| --- |
| **УТВЕРЖДЕНО РЕШЕНИЕМ****СОБРАНИЯ ДЕПУТАТОВ****ВИШНЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА****БЕЛОВСКОГО РАЙОНА****КУРСКОЙ ОБЛАСТИ****ОТ 26 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА № 1/4** |



**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ВИШНЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

**БЕЛОВСКОГО РАЙОНА**

**КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Курск 2016 г.**

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ**

**ВОРОБЬЁВ АНДРЕЙ АЛЕКСЕЕВИЧ**

305019 Курск, ул. Нижняя Раздельная, д. 41 тел./факс (4712) 58-35-50

E-mail: andr.vorobyev@gmail.com

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ВИШНЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

**БЕЛОВСКОГО РАЙОНА**

**КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

(проект разработан в соответствии с муниципальным контрактом № 99 от 2 ноября 2016 г.)

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

*ИП Воробьёв А.А.* А.А.Воробьёв

**г. Курск 2016 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ЧАСТЬ ПЕРВАЯ 4](#_Toc442797223)

[ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ](#_Toc442797224) [И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА 4](#_Toc442797226)

[Глава 1. Общие положения. 4](#_Toc442797227)

[Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органом местного самоуправления. 17](#_Toc442797228)

[Глава 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 19](#_Toc442797229)

[Глава 4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления 20](#_Toc442797230)

[Глава 5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. 23](#_Toc442797232)

[Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки. 27](#_Toc442797234)

[Глава 7. Заключительные положения. 30](#_Toc442797235)

ЧАСТЬ ВТОРАЯ 30

КАРТА ([СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 31](#_Toc442797252)

[Глава 8. Градостроительное зонирование](#_Toc442797253)  [30](#_Toc442797254)

[ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ. 31](#_Toc442797236)

[ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 33](#_Toc442797237)

[Глава 9. Градостроительные регламенты. 33](#_Toc442797238)

[Глава 10. Градостроительные регламенты по территориальным зонам. 42](#_Toc442797249)

[Глава 11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. 93](#_Toc442797251)

[Приложение 1. 99](#_Toc442797251)

# ЧАСТЬ ПЕРВАЯ

# ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

# И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

###  Общие положения.

* + 1. **Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах.**

1.1.1. В настоящих Правилах нижеприведенные термины используются в следующем значении:

**акт приемки** - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

**автостоянка открытого типа** - автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50 % наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже);

**арендатор земельного участка** - лицо, владеющее и пользующееся земельным участком по договору аренды, договору субаренды;

**благоустройство территории муниципального образования** – комплекс мероприятий, направленных на создание благоприятных, здоровых и культурных условий жизни, трудовой деятельности и досуга населения в границах муниципального образования и осуществляемых органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами;

**владелец земельного участка, объекта капитального строительства** - российское или иностранное физическое, юридическое лицо, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

**временный объект** - (постройка, навес, киоск, палатка, торгово-остановочный павильон, торговый павильон, павильон общественного питания и бытового обслуживания, контейнерная АЗС, автостоянка и другие подсобные постройки) – сооружение из быстровозводимых сборных-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

**временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** - здания и сооружения, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

**временные постройки и сооружения** - объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка;

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

**высота здания по фасадной линии застройки** - расстояние по вертикали от отмостки до наивысшей отметки фасадной стены, т.е. стены, расположенной со стороны лицевой границы участка;

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания;

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

**градостроительная документация** – проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**градостроительный план земельного участка** *–* вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки архитектурно-строительной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачу разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (кроме линейных объектов);

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

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий населенных пунктов муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

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

**заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено в установленном порядке застройщиком представлять, интересы застройщика при подготовке проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивающее от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему на основании вещного права земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений;

**земельный участок** – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

**зона (район) застройки** - застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные документом территориального планирования планировочные границы и режим целевого функционального использования;

**зоны застройки блокированными жилыми домами** – территории для размещения жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно- защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**инвесторы** – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлечённых средств, в соответствии с действующим законодательством;

**индивидуальное жилищное строительство** - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства жилых домов на праве личной собственности при непосредственном участии граждан или за их счет;

**индивидуальный жилой дом** - отдельно стоящее индивидуально-определенное здание с количеством этажей не более трех, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и предназначенное для проживания одной семьи;

**индивидуальные застройщики (физические лица)** - граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций;

**изменение объектов недвижимости** - изменение вида (видов) или параметров использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства;

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района Курской области, далее (муниципального образования «Вишневский сельсовет»);

**квартал (микрорайон)** - основной планировочный элемент жилой застройки в структуре муниципального образования «Вишневский сельсовет», не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры населенных пунктов, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования;

**комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия)** - постоянно действующий координационный орган при Администрации муниципального образования, созданный для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования, внесения в них изменений, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории муниципального образования, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности муниципального образования «Вишневский сельсовет»** - постоянно действующая комиссия, состав и порядок действия которой устанавливаются в соответствии с Градостроительным Кодексом, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;

**консервация объекта** - временная приостановка работ по строительству (реконструкции) объекта, сопровождающаяся рядом организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта до возобновления его строительства (реконструкции);

**коэффициент застройки (Кз)** – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах);

**коэффициент плотности застройки (Кпз)** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

**коэффициент использования территории (КИТ)** - отношение суммарной общей площади зданий на земельном участке к площади участка. Умножение значения максимально допустимого КИТ на площадь участка дает максимальную величину общей площади зданий, допустимую на участке;

**коэффициент озеленения** - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади всего земельного участка в %;

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

**красные линии**- линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

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

 **линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений с учетом режимов зон особого регулирования;

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

**межевание объекта землеустройства** - работы по определению границ объекта землеустройства на местности и их согласование; закреплению на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определению их координат или составлению иного описания местоположения границ объекта землеустройства; изготовлению карты (плана) объекта землеустройства;

**минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные для определенных видов использования. Строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта, не допускается;

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

**ограничения специального назначения на использование и застройку территории** - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Вишневский сельсовет» в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

**основные виды разрешенного использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны)** - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий;

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

**объект культурного наследия -** объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия;

**перепланировка** - изменение конфигурации внутренних помещений, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (их частей);

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

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

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

**придомовой участок –** земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**район зонирования** - территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами землепользования и застройки Вишневского сельсовета Беловского района к одной территориальной зоне;

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

**схема (план) зонирования территории** - составная часть градостроительной документации, утвержденная в установленном порядке и определяющая границы территориальных зон, их целевое назначение и разрешенное использование территории с регламентациями в отношении прав пользования недвижимостью муниципального образования, и ее изменения;

**условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны)** - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования, предоставляемого Администрацией муниципального образования «Вишневский сельсовет» в порядке, предусмотренном Правилами застройки;

**формирование земельного участка** - определение границ, разрешенного использования, технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, определение представляемых прав на земельный участок и условий его представления либо оснований резервирования земельного участка для муниципальных нужд;

**хозяйственные постройки** - расположенные на индивидуальном земельном участке гаражи, сараи, бани, строения и сооружения для содержания скота и птицы, хранения кормов, хозяйственного инвентаря и сельскохозяйственных продуктов, а также дворовые уборные, теплицы, навесы, погреба, колодцы, помойные ямы, мусоросборники и иные сооружения;

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

**этажность здания** - число этажей здания, включая все надземные этажи, мансарда, технический и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м;

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

**этаж надземный** - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

**этаж первый** - нижний надземный этаж дома;

**этаж мансардный (мансарда)** - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

**этаж цокольный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

**этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений;

**этап строительства** - строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

**элемент планировочной структуры** - часть территории поселения (квартал, микрорайон, район, улицы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

* + 1. **Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района.**

1.2.1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района (далее по тексту - ПЗЗ) являются нормативным правовым актом прямого действия, принятым в соответствии со ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540», Законом Курской области от 31.10.2006 г. №76-ЗКО «О градостроительной деятельности в Курской области» иными законами и нормативными правовыми актами, Уставом муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района, а также с учетом иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне в пределах территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района, устанавливают порядок правового регулирования и развития, использования и организации территории.

1.2.2. Правила землепользования и застройки Вишневского сельсовета Беловского района разрабатываются в следующих целях:

* обеспечения, с учётом сложившейся застройки, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также основных элементов планировочной структуры в границах сельского поселения, их устойчивого развития, реконструкции на основе рационального природопользования и ресурсосбережения;
* обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* определения функционального назначения и интенсивности использования территорий, исходя из государственных, общественных и частных интересов, создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* определение с учётом местных условий соответствующих им разновидностей территориальных зон на основе и в развитии видов зон, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации; Градостроительными уставами (кодексами) субъектов Российской Федерации;
* выделения зон с ограничениями градостроительной деятельности, установленными законодательством Российской Федерации и специальными нормами и правилами в области безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, охраны окружающей природной среды, охраны недр, экологической безопасности и санитарных правил, сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;
* определения для каждой территориальной зоны градостроительного регламента, устанавливающего совокупность видов и условий использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимого их изменения.

Разработка Правил землепользования и застройки территории Вишневского сельсовета Беловского района Курской области, осуществлялась с соблюдением следующих основных принципов:

- преемственность и развития во вновь разрабатываемой документации по зонированию ранее принятых предложений о зонировании территории сельсовета;

- Правила землепользования и застройки территории Вишневского сельсовета Беловского района Курской области разработаны с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в выполненной и утверждённой Схеме территориального планирования муниципального образования «Беловский район» Курской области, другой имеющейся градостроительной документацией по данной территории: генплане, проектах планировки (проектах детальной планировки), проектах застроек отдельных территорий, выполненных ранее, а также требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Принимались также во внимание недавно разработанные для Курской области Региональные нормативы градостроительного планирования.

1.2.3. В соответствии с частью 1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской федерации подготовка ПЗЗ может осуществляться применительно как ко всем территориям поселения, так и к отдельным её частям, с последующим внесением изменений, относящихся к другим частям поселения на случай, если разработка генплана потребуется.

1.2.4. В соответствии с частью 4 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской федерации, применительно к части территории поселения подготовка ПЗЗ может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения там, где новая разработка генплана маловероятна.

1.2.5. Правила определяют порядок и последовательность реализации физическими и юридическими лицами своих интересов, прав и обязанностей в качестве участников градостроительной деятельности, а также определяют порядок и ограничения для всех видов хозяйственной деятельности на конкретном земельном участке. Структура и содержание Правил ориентированы на интересы застройщика и прав собственников, арендаторов, пользователей смежных земельных участков.

1.2.6. Застройщики при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

соблюдать настоящие Правила и иные принимаемые в соответствии с ними нормативно-правовые документы;

не приступать к строительству (реконструкции) без получения в установленном порядке разрешения на строительство;

не допускать самовольного отступления от утверждённой проектной документации.

1.2.7. Порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации включает в себя положения:

1. о порядке регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления Вишневского сельсовета Беловского района на основе градостроительного зонирования;
2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района физическими и юридическими лицами;
3. о порядке подготовки документации по планировке территории Администрацией Вишневского сельсовета Беловского района;
4. о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района;
5. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района;
6. о регулировании иных вопросов землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района.
	* 1. **Порядок использования и застройки территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района.**

1.3.1. Порядок использования территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на Схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района Курской области (часть вторая Правил). В соответствии с ним территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых настоящими Правилами установлен градостроительный регламент (часть III Правил).

1.3.2. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, применяется:

* при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемых на основе документации по планировке территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района, подготавливаемых в порядке, установленном в части первой настоящих Правил;
* при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемого в порядке, установленном в части I настоящих Правил;
* при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений, осуществляемом в порядке, установленными настоящими Правилами.

1.3.3. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

* капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их параметров, частей (количество помещений, высота, количество этажей, площадь, показатели производственных мощностей, объем) и качества инженерно-технического обеспечения, вида функционального использования (в соответствии с техническими регламентами);
* реставрацию зданий и сооружений;
* текущий ремонт зданий и сооружений;
* перепланировку;
* установку (монтаж) временных зданий и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;
* внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

1.3.4. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района обеспечивается Администрацией Вишневского сельсовета Беловского района:

* при отсутствии генерального плана или, в случае, когда разработка генерального плана маловероятна;
* при разработке и согласовании и утверждении различного рода градостроительной документации на территории сельсовета;
* при выдаче разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
* при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённых, реконструкции объектов капитального строительства;
* при выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию;
* при осуществлении контроля за использованием объектов градостроительной деятельности в процессе их эксплуатации.

1.3.5. Порядок устранения последствий самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек определяется действующим федеральным законодательством, а также соответствующими положениями, утверждаемыми Администрацией Вишневского сельсовета Беловского района в развитие настоящих Правил.

* + 1. **Градостроительное зонирование муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района.**

1.4.1. Карта (схема) градостроительного зонирования территории сельсовета (далее – схема) представляет собой документ, устанавливающий состав, содержание и границы действия зональных требований к регламентации градостроительной деятельности. Схема может разрабатываться в составе или на основе генерального плана муниципального образования поселения на территорию в пределах установленной границы. Схема, разработанная в составе генерального плана, после его утверждения органом местного самоуправления муниципального района приобретает статус утверждённой градостроительной документации, обязательной для исполнения на данной территории всеми юридическими и физическими лицами.

1.4.2. Схема, разработанная в составе утверждённых Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района, Курской области приобретает статус нормативного правового акта органов местного самоуправления муниципального района «Беловский район».

1.4.3. Границы территориальных зон устанавливаются с учётом:

1. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
2. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;
3. определённых градостроительным кодексом территориальных зон;
4. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
5. планируемых изменений границ земель различных категорий; (изменения в соответствии с ФЗ 41 от 20.03.2011 г).
6. предотвращение возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

1.4.4. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) границам земельных участков;

3) границам населённых пунктов в пределах муниципальных образований;

4) границам муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

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

1.4.6. Зонирование произведено в следующей последовательности:

- зонирование территории по функциональному назначению, являющееся базовым;

- зонирование территории по характеру и степени освоенности;

- остальным видам зонирования.

Путём взаимного наложения указанных видов зон выделены интегрированные зоны, соответственно для которых установлены интегрированные зональные градостроительные требования к использованию территории поселения. Установленные градостроительные требования распространяются на все, расположенные в каждой из таких зон, объекты недвижимости (земельные участки, здания и сооружения).

1.4.7. В соответствии с градостроительным зонированием муниципального образования «Вишневский сельсовет» установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

1.4.8. В графическом виде границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий отображены на схеме градостроительного зонирования, прилагаемой к части второй Правил:

- схема градостроительного зонирования территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района Курской области в масштабе 1:25 000;

- схема границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района Курской области масштабе 1:25 000.

1.4.9. Перечень территориальных зон, отображённых на Схеме градостроительного зонирования, содержащий наименование и кодовые названия обозначения зон, сгруппированных по видам, приведен в части третей настоящих Правил.

Перечень зон с особыми условиями использования территорий, содержащие наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, приведены в части второй настоящих Правил.

1.4.10. Основными факторами при проектировании и строительстве объектов в территориальных зонах являются линии градостроительного регулирования, в том числе:

- границы предоставленных под строительство земельных участков, определённые документами на землепользование;

- красные линии;

- границы охранных зон, зафиксированные в утверждённой градостроительной документации;

- поперечные профили улиц (при необходимости).

* + 1. **Состав градостроительных регламентов.**

1.5.1. Градостроительные регламенты приведены в части III Правил.

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

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

1.5.3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

* расположенных 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;
* расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; (изменения ФЗ от20.03. 2011 №41 к ГК);
* предоставленных для добычи полезных ископаемых.

1.5.4. 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.

1.5.5. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными действующим законодательством.

1.5.6. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте означает, что его применение на территории земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне - не допускается.

1.5.7. Изменение земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и параметры которых не соответствуют регламенту, может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом.

1.5.8. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газоснабжения, канализации, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является разрешенным при условии соблюдения соответствующих технических регламентов.

1.5.9. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Данное право реализуется путём подачи правообладателем земельного участка или объекта капитального строительства заявления на имя главы Администрации муниципального образования, на рассмотрение, далее готовится проект решения согласно действующих правил землепользования и застройки и глава Администрации муниципального образования утверждает.

1.5.10. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматривается Администрацией муниципального образования (в пределах своей компетенции) в области градостроительной деятельности, готовит проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого решения. Глава муниципального образования по вопросам подготовки и применения правил землепользования и застройки сельсовета принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого решения.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования в соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.5.11. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента могут быть указаны:

- размеры (в том числе площадь) земельных участков;

- допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков;

- предельные габариты зданий и сооружений;

- предельные коэффициенты использования поверхности земельного участка;

- архитектурные требования к зданиям, строениям, сооружениям на территории особого градостроительного контроля и иные показатели.

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

Администрация муниципального образования, по вопросам регулирования землепользования и застройки муниципального образования в части подготовки исполнения (в пределах своей компетенции) в области градостроительной деятельности, готовит проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого решения с указанием причин принятого решения. Глава муниципального образования по вопросам подготовки и применения правил землепользования и застройки территории сельсовета принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого решения с указанием причин принятого решения.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в порядке части I настоящих Правил.

1.5.12. Для земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, а также на территории особого градостроительного контроля, градостроительным регламентом в составе ограничений (требований) администрацией муниципального образования может быть указана возможность установления дополнительных требований к его использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

1.5.13. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношении к указанному земельному участку устанавливается путём суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

* + 1. **Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.**

1.6.1. Не соответствующими градостроительным регламентам являются земельные участки, объекты капитального строительства, расположенные на территориях населенных пунктов, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, в следующих случаях:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным в части III настоящих Правил;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно части III настоящих Правил;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно части III настоящих Правил.

1.6.2. Производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны согласно схеме градостроительного зонирования распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости или значительно снижается стоимость этих объектов, постановлением Администрации Вишневского сельсовета Беловского района может быть придан статус несоответствующих требованиям градостроительного регламента.

1.6.3. 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.

В случае если использование указанных в абзаце 1 настоящего пункта 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 капитального строительства.

* + 1. **Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.**

1.7.1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав графические документы, являются открытыми для всех должностных, физических и юридических лиц.

1.7.2. Администрация Вишневского сельсовета Беловского района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами посредством:

* публикации Правил, размещения на официальном сайте Администрации Вишневского сельсовета Беловского района (при наличии), а также на информационных стендах, установленных в общедоступных местах и в соответствии с Уставом муниципального образования;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте (включая входящие в их состав графические и текстовые материалы) в Администрации Вишневского сельсовета Беловского района;
* организации предоставления Администрацией Вишневского сельсовета Беловского района физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, изготовления необходимых копий, в том числе копий графических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам, другим элементам планировочной структуры).

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

###  Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

* + 1. **Органы местного самоуправления Вишневского сельсовета Беловского района.**

2.1.1. Органами местного самоуправления Вишневского сельсовета Беловского района, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются: представительный орган муниципального образования – Собрание депутатов Вишневского сельсовета Беловского района, Глава муниципального образования – Глава Вишневского сельсовета Беловского района, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) - Администрация Вишневского сельсовета Беловского района, контрольный орган муниципального образования – Ревизионная комиссия Вишневского сельсовета Беловского района.

2.1.2. Собрание депутатов Вишневского сельсовета Беловского района:

* утверждает Правила землепользования и застройки Вишневского сельсовета Беловского района, изменения (дополнения) к ним;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами Вишневского сельсовета Беловского района.

2.1.3. Глава Вишневского сельсовета Беловского района:

* принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района и о проектах внесения в них изменений;
* утверждает персональный состав, и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия);
* принимает решение о направлении проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района и проектов внесения в них изменений в Собрание депутатов Вишневского сельсовета Беловского района или об их отклонении;
* принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
* принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
* утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами Вишневского сельсовета Беловского района.
* принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района и по проектам внесения в них изменений;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами Вишневского сельсовета Беловского района.

2.1.4. Администрация Вишневского сельсовета Беловского района осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами Вишневского сельсовета Беловского района, в том числе:

* принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района, необходимых для муниципальных нужд;
* принимает решения о резервировании и об изъятии земель на территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района для муниципальных нужд.

2.1.5. Контрольный орган муниципального образования – Ревизионная комиссия Вишневского сельсовета Беловского района в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами Вишневского сельсовета Беловского района, в том числе:

* осуществляет в части своей компетенции проверку проектной документации по планировке территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации и Курской области, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;
* осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами Вишневского сельсовета Беловского района.

2.1.6. Полномочия иных органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами Вишневского сельсовета Беловского района.

* + 1. **Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.**

2.2.1. Комиссия по подготовке проекта настоящих Правил является коллегиальным координационным органом при Администрации Вишневского сельсовета Беловского района, созданным для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. К компетенции Комиссии в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами относятся:

* координация деятельности Администрации Вишневского сельсовета Беловского района в области разработки настоящих Правил;
* обеспечение подготовки настоящих Правил;
* рассмотрение проекта настоящих Правил;
* рассмотрение предложений по внесению изменений в настоящие Правила и подготовка заключений по ним для принятия Главой Вишневского сельсовета Беловского района и Собранием депутатов Вишневского сельсовета Беловского района решений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района или об отклонении таких предложений согласно части I настоящих Правил;
* решение других вопросов в области градостроительного регулирования в соответствии с принятыми муниципальными правовыми актами.

### Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

* + 1. **Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

3.1.1. Землепользование и застройка земельных участков на территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

3.1.2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1. видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами.

3.1.5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования.

3.1.6. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели такого земельного участка, объекта капитального строительства направляют заявление в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

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

3.1.8. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии получения соответствующего разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в установленном порядке.

3.1.9. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.1.10. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в градостроительных регламентах.

При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на схеме градостроительного зонирования муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района.

3.1.11. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

###  Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

* + 1. **Работы по формированию земельных участков.**

4.1.1. Земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам для целей строительства при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они стоят на кадастровом учете.

4.1.3. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

* бюджета Вишневского сельсовета Беловского района;
* физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду по заявкам физических или юридических лиц без проведения торгов на бесконкурсной основе в установленном законом порядке.
	+ 1. **Общие положения о документации по планировке территории муниципального образования.**

4.2.1. Состав и содержание документации по планировке территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Курской области и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами Вишневского сельсовета Беловского района.

4.2.2. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района в части проектов планировки и проектов межевания территорий, подготовка, которой осуществляется на основании решений Администрации Вишневского сельсовета Беловского района, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Курской области и муниципальными правовыми актами Вишневского сельсовета Беловского района.

4.2.3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории поселения, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

4.2.4. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

- необходимо изъятие земельных участков для муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства местного значения;

- необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

- необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

- планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случаев, установленных федеральным законодательством).

4.2.5. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

4.2.6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

**Статья 4.3 Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Администрации Вишневского сельсовета Беловского района.**

4.3.1. Развитие элементов планировочной структуры, застройка земельных участков, площадь которых превышает 0,5га, предназначенных для раздела в целях индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства Вишневского сельсовета, размещение линейных объектов осуществляется в соответствии с генеральным планом Вишневского сельсовета, на основе настоящих правил землепользования и застройки, исключительно посредством разработки документации по планировке территории.

Не допускается выполнение мероприятий по разделу земельных участков, независимо от форм собственности, площадь которых превышает 0,5га в отсутствие разработанной и утвержденной в установленном настоящими правилами порядке, документации по планировке территории.

4.3.2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией Вишневского сельсовета Беловского района по собственной инициативе, в случаях установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

4.3.3. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации Вишневского сельсовета Беловского района в сети «Интернет».

4.3.4. Со дня опубликования (обнародования) решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Вишневского сельсовета Беловского района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4.3.5. Комиссия Вишневского сельсовета Беловского района осуществляет проверку документации на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

По результатам проверки комиссия принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе Вишневского сельсовета Беловского района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4.3.6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территорий на основании решения Главы Вишневского сельсовета Беловского района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

4.3.7. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания этой территории определяется муниципальными правовыми актами.

4.3.8. В случае если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

**Статья 4.4. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.**

4.4.1. В случае, если в соответствии с федеральным законодательством размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

В иных случаях градостроительный план может быть подготовлен в виде отдельного документа.

### 4.4.2. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в Администрацию Вишневского сельсовета. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

### Глава 5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

**Статья 5.1. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.**

5.1.1. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Вишневского сельсовета Беловского района, настоящими Правилами, а также муниципальными правовыми актами Вишневского сельсовета Беловского района.

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

1) внесения изменений в настоящие Правила;

2) утверждения проекта документации по планировке территории сельсовета, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территорий:

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

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

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

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

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

5.1.3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и подготавливает заключение.

5.1.4. При отсутствии положительного заключения, указанного в подпункте 5.1.3, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

5.1.5. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (в случаях, определенных частями 2, 4, 5 подпункта 5.1.2 настоящих Правил);

2) комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (в остальных случаях).

В целях непосредственной организации и проведения публичных слушаний на местах правовым актом Администрации Вишневского сельсовета Беловского района могут быть созданы специальные органы.

5.1.6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

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

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Вишневского сельсовета Беловского района в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

5.1.7. Способами представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие, не запрещенные законом способы, а также способы, описанные в Уставе муниципального образования.

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

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

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

5.1.11. Публичные слушания не проводятся в выходные и праздничные дни, а в рабочие дни - позднее 18 часов.

5.1.12. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями, установленными настоящими Правилами или соответствующим порядком, утвержденным решением Собранием депутатов Вишневского сельсовета Беловского района.

5.1.13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления Вишневского сельсовета Беловского района, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

**Статья 5.2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.**

5.2.1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава Вишневского сельсовета Беловского района.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации Вишневского сельсовета Беловского района в сети «Интернет», (при наличии), а также на информационных стендах, установленных в общедоступных местах и в соответствии с Уставом муниципального образования.

5.2.2. Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в установленном порядке и в случаях, определенных законодательством, - опубликования (обнародования) проекта правового акта.

5.2.3. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол, который оформляется в 2 экземплярах.

5.2.4. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации Вишневского сельсовета Беловского района в сети «Интернет» (при наличии), а также на информационных стендах, установленных в общедоступных местах и в соответствии с Уставом муниципального образования.

Одновременно, с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе Вишневского сельсовета Беловского района.

**Статья 5.3  Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила.**

5.3.1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления Вишневского сельсовета Беловского района, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

5.3.2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Вишневского сельсовета Беловского района.

5.3.3. Глава Вишневского сельсовета Беловского района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5.3.4. Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила составляет два месяца со дня опубликования (обнародования) соответствующего проекта.

5.3.5. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Вишневского сельсовета Беловского района, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в населенных пунктах Вишневского сельсовета Беловского района, иные заинтересованные лица.

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

5.3.6. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование (обнародование) и размещение на официальном сайте Администрации Вишневского сельсовета в сети «Интернет», а также на информационных стендах, установленных в общедоступных местах и в соответствии с Уставом муниципального образования.

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Вишневского сельсовета Беловского района.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Вишневского сельсовета Беловского района (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений).

5.3.7. Глава Вишневского сельсовета Беловского района с учетом представленных ему документов в установленные законодательством сроки принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Собрание депутатов Вишневского сельсовета Беловского района;

2) об отклонении проекта.

В случае если Главой Вишневского сельсовета Беловского района принято решении о направлении в Собрание депутатов Вишневского сельсовета Беловского района указанного проекта, то к проекту о внесении изменений в настоящие Правила также прикладываются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Собрание депутатов Вишневского сельсовета Беловского района по результатам рассмотрения документов, представленных Главой Вишневского сельсовета Беловского района, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила и направить их Главе Вишневского сельсовета Беловского района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

5.3.8. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации Вишневского сельсовета Беловского района в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:

а) в течение семи дней со дня утверждения - направлению в орган местного самоуправления муниципального района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа органом местного самоуправления муниципального района - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

5.3.9. Источником финансирования расходов на подготовку и проведение публичных слушаний являются собственные средства заказчика проведения публичных слушаний (заинтересованного лица).

**Статья 5.4  Внесение изменений в правила землепользования и застройки**.

5.4.1. Подготовка и утверждение вносимых в действующие Правила изменений осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 31,32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.4.2. Основаниями для рассмотрения Главой Вишневского сельсовета Беловского района вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

1) Положения федерального законодательства, обязывающие внести изменения в правила землепользования и застройки;

2) Внесение изменений в генеральный план поселения; либо иные документы территориального планирования федерального, регионального уровня, предусматривающие размещение объектов федерального, регионального уровня;

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

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

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

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

3) органами местного самоуправления Вишневского сельсовета Беловского района - в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района;

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

5.4.4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Вишневского сельсовета Беловского района.

Для подготовки своего заключения Комиссия запрашивает уполномоченные органы по предмету предлагаемых изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов в течение 14 дней предоставляются в Комиссию.

5.4.5. Глава Вишневского сельсовета Беловского района при получении от Комиссии рекомендаций об изменении Правил в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила либо об отклонении предложений о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

### Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

**Статья 6.1. Утверждение красных линий.**

6.1.1. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории населенного пункта. Соблюдение красных линий также обязательно при межевании застроенных или подлежащих застройке земель в границах населенного пункта, при оформлении документов физическими и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

6.1.2. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования.

6.1.3. Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету:

* в документации по планировке территории и проектной документации;
* в проектах инженерно-транспортных коммуникаций;
* при инвентаризации земель;
* при установлении границ землепользования;
* в проектах территориального землеустройства;
* в проектах межевания территорий;
* при установлении границ территориальных зон.

6.1.4. Красные линии разрабатываются, согласовываются и утверждаются в составе документации по планировке территории.

В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться в виде отдельного документа, закрепляя сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий.

6.1.5. Красные линии застройки устанавливаются проектами планировки соответствующих элементов планировочной структуры, либо проектами планировки территории для размещения линейных объектов.

Корректировка красных линий застройки может осуществляться на основании правового акта Администрации Вишневского сельсовета Беловского района:

* в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки;
* в связи с изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог.

Согласование откорректированной документации и утверждение осуществляются в соответствии с установленным Градостроительным кодексом РФ порядком.

**Установление публичных сервитутов.**

6.2.1. Администрация Вишневского сельсовета Беловского района имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты в целях обеспечения общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом.

6.2.2. Перечень общественных нужд, для обеспечения которых могут устанавливаться публичные сервитута, определяется в соответствии с федеральным законодательством.

6.2.3. Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

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

6.2.4. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

6.2.5. Порядок установления публичных сервитутов устанавливается нормативными правовыми актами Вишневского сельсовета Беловского района в соответствии с Земельным и Гражданским кодексами Российской Федерации.

6.2.6. Правообладатели земельных участков, обремененных публичными сервитутами, освобождаются от выплат земельного налога, арендной платы применительно к тем частям земельных участков, к которым относятся указанные сервитуты.

**Статья 6.3  Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд.**

6.3.1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

6.3.2. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных [пунктом 6.3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ce84a87dc1e7b39b770f22b8bfd0c5899ff8ba9d/#dst1286). настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

6.3.3. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трех лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

6.3.4. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных [статьей 56.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/c7850f0e5009fb28baeebbe902313ea3904b1bcf/#dst1280) Земельного Кодекса, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в [пункте 1 статьи 56.4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/d40be9f1f23cf4ffc1242c5eee4936eb229ca19a/#dst1299) Земельного Кодекса.

6.3.5. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

6.3.6. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если это изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены такие земельные участки.

6.3.7. Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в [пункте 1 статьи 56.4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/d40be9f1f23cf4ffc1242c5eee4936eb229ca19a/#dst1299) Земельного Кодекса, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

6.3.8. Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

**Статья 6.4  Условия принятия решений по резервированию земельных участков для реализации муниципальных нужд.**

6.4.1. Порядок резервирования земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Курской области и принимаемыми в соответствии с ними иными правовыми актами Администрации Вишневского сельсовета Беловского района.

**Статья 6.5. Благоустройство Вишневского сельсовета Беловского района.**

6.5.1. Элементами благоустройства земельных участков, предоставляемых физическим и юридическим лицам, являются:

* вертикальная планировка;
* покрытия территорий (улиц, площадей, набережных, внутриквартальных, в том числе внутридворовых пространств);
* подпорные стенки, спуски, лестницы;
* парапеты, ограды, технические ограждения;
* отдельно стоящие объекты уличного оборудования, в том числе остановки общественного транспорта, посты контрольных служб, уличная мебель, мусоросборники;
* беседки и навесы;
* оборудование для детских, спортивных и иных игровых площадок;
* светильники, пункты связи, иное оборудование;
* произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы и др.);
* памятные доски;
* декоративные устройства, в том числе фонтаны, бассейны, цветники, растения в кадках и др.;
* другие.

6.5.2. Порядок установки монументов, памятников и памятных знаков на территории Вишневского сельсовета Беловского района утверждается решением Собранием депутатов Вишневского сельсовета Беловского района.

6.5.3. Требования к комплексному благоустройству микрорайонов и дворовых территорий муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района устанавливаются в муниципальных правовых актах органа местного самоуправления Вишневского сельсовета Беловского района.

6.5.4. Рекламные, рекламно-информационные конструкции на территории Вишневского сельсовета Беловского района размещаются в порядке, определенном федеральным законодательством и муниципальными правовыми актами.

### Глава 7. Заключительные положения.

**Статья 7.1** Правила землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района вступают в силу со дня их официального опубликования (обнародования).

**Статья 7.2.** Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

**Статья 7.3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

7.3.1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, муниципальные правовые акты Вишневского сельсовета Беловского района по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7.3.2. 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.

7.3.3. Реконструкция указанных в части 7.3.2 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.

7.3.4. В случае, если использование указанных в части 7.3.2 земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно дляжизни 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 7.5. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки.**

7.5.1. Юридические и физические лица, виновные в нарушении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района, привлекаются к ответственности в установленном законодательством Российской Федерации и Курской области порядке.

В соответствии с законами Российской Федерации и Курской области за нарушение земельного и градостроительного законодательства применяется дисциплинарная, административная, а в отдельных случаях - уголовная ответственность.

7.5.2. Нарушение должностными лицами градостроительного законодательства влечет административную ответственность виновных согласно законодательству об административной ответственности Российской Федерации и Курской области.

**ЧАСТЬ ВТОРАЯ**

## КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Глава 8. Градостроительное зонирование.

**Статья 8.1. Градостроительное зонирование.**

1. Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований или их частей в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

2. Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

3. Градостроительное зонирование территории Вишневского сельсовета выполнено в соответствии с порядком установления территориальных зон, определённом ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и предусматривает:

- возможность сочетания в одной территориальной зоне различных видов планируемого использования земельных участков;

- учёт функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом Вишневского сельсовета;

- учёт сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- учёт планируемых в генеральном плане сельского поселения изменений границ земель различных категорий;

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

4. По градостроительному зонированию выделяются жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

5. В настоящее время на территории Вишневского сельсовета отсутствуют особо охраняемые природные территории.

6. В настоящее время на территории Вишневского сельсовета отсутствуют утверждённые зоны охраны объектов культурного наследия.

7. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

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

9. На карте градостроительного зонирования отображаются границы зон с особыми условиями использования территории. В настоящих Правилах информация о границах территориальных зон и границах зон с особыми условиями использования территории совмещается на одной карте.

10. Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, пешеходных путей;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

**Статья 8.2. Карта (схема) градостроительного зонирования**

1. В составе настоящих Правил подготовлены две карты (схемы) градостроительного зонирования (далее – схема) (в масштабе 1:25000 для территории всего муниципального образования), на которых отображены территориальные зоны, для которых Правилами установлены градостроительные регламенты, и территории, на которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территории.

2. Перечень и наименования территориальных зон с присвоенными кодами приведены в соответствии с пунктом 2), части 9, ст. 35 ГрК РФ.

3. Наименование вида разрешённого использования земельных участков, соответствующий код, описание вида разрешённого использования приведены в редакции Классификатора (приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и приказ Минэкономразвития России от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540»).

4. На основе видов разрешённого использования земельных участков Классификатора для каждой территориальной зоны сформированы группы **основных**, **условно разрешённых и вспомогательных** видов разрешённого использования земельных участков и приведены соответствующие градостроительные регламенты.

5. Градостроительные регламенты разработаны на основе требований технических регламентов, сводов правил и требований других нормативно-правовых документов и включают следующие данные:

1. Предельные размеры земельных участков;

2. Минимальный отступ от границ земельного участка;

3. Предельное количество этажей

4. Предельная высота зданий;

5. Максимальный процент застройки;

6. Иные показатели.

**Статья 8.3. Виды территориальных зон**

1. На карте (схеме) отображены границы следующих территориальных зон:
2. Жилые зоны Ж (Ж1).
3. Зона общественно-деловая – О (О1, О2, О3, О4).
4. Зона транспортной инфраструктуры Т (Т).
5. Зона инженерной инфраструктуры И (И).
6. Зона сельскохозяйственного использования – Сх (Сх1, Сх2).
7. Зоны специального назначения – Сп (Сп1).
8. Зоны рекреационного назначения Р (Р).

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района.

## ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Глава 9. Градостроительные регламенты.

**Статья 9.1.****Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района.**

9.1.1. При проведении градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и классификатора видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и Приказ Минэкономразвития России от 30.09.2015 №709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540».) на территории муниципального образования «Вишневский сельсовет» Беловского района установлены следующие территориальные зоны:

* жилые зоны – Ж (Ж1);
* общественно-деловые зоны – О (О1, О2, О3, О4);
* зона транспортной инфраструктуры Т (Т);
* зона инженерной инфраструктуры И (И);
* зона сельскохозяйственного использования – Сх (Сх1, Сх2);
* зоны специального назначения – Сп (Сп1);
* зоны рекреационного назначения – Р (Р).

**Статья 9.2.****Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки.**

9.2.1. Настоящими Правилами землепользования и застройки (далее - Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и к отдельным территориальным зонам.

9.2.2.  Градостроительные регламенты, относящиеся к каждой территориальной зоне, приведены в части III настоящих Правил.

9.2.3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

* минимальная площадь земельных участков;
* коэффициент застройки и коэффициент использования территории;
* минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
* максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
* максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
* максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
* максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
* минимальная доля озелененной территории земельных участков;
* минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
* максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки.

**Статья 9.3.****Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства.**

9.3.1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

9.3.2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

9.3.3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 13 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

9.3.4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, в жилых, общественно-деловых зонах и зонах рекреационного назначения допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ земельного участка, на территории которого находятся указанные объекты.

9.3.5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки населённых пунктов Вишневского сельсовета Беловского района в установленном порядке.

9.3.6. Земельные участки общего пользования, в том числе, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

**Статья 9.4.****Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

9.4.1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

* проезды общего пользования;
* объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* сады, скверы, бульвары;
* площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;
* общественные туалеты;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* иные объекты, в том числе обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Перечень вспомогательных видов использования не является закрытым.

9.4.2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

9.4.3. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть обосновано и подтверждено в составе проектной документации.

**Статья 9.5.****Минимальная площадь земельного участка.**

9.5.1. Минимальную площадь земельного участка необходимо принимать не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

9.5.2. Минимальные площади земельных участков для многоквартирных жилых домов рассчитываются по формуле:

,

где S - общая площадь жилых помещений;

Y - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 кв. м общей площади жилых помещений.

При расчете жилой обеспеченности 18 кв. м/чел удельный показатель земельной доли принимать не менее 0,92. При другой расчетной жилой обеспеченности удельный показатель считать по формуле:

,

где Y з. д. - показатель земельной доли при 18 кв. м/чел., равный 0,92;

H - расчетная жилищная обеспеченность.

9.5.3. Максимальное количество жилых блоков малоэтажной жилой застройки (для домов блокированной застройки) - 10 жилых блоков. При этом каждый жилой блок малоэтажной жилой застройки должен размещаться на отдельном земельном участке. Минимальная площадь придомового участка на одну семью блокированного жилого дома - 75 кв. м.

**Статья 9.6.****Коэффициент застройки и коэффициент использования территории.**

9.6.1. Коэффициент застройки и использования территории устанавливается для земельных участков, предназначенных для строительства жилой застройки, кроме блокированных жилых домов.

9.6.2. Площадь застроенной части участка определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, площади погрузочных устройств, подземные сооружения, над которыми не могут располагаться здания и сооружения.

9.6.3. В площадь застроенной части участка не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железнодорожными дорогами, площадками для отдыха, зелеными насаждениями, открытыми автостоянками, подземными зданиями и сооружениями или их частями, если над ними могут располагаться здания и сооружения.

9.6.4. Подсчет площадей, занимаемых зданиями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

9.6.5. Общая (суммарная) площадь зданий определяется как сумма общей площади зданий, сооружений, в том числе и подземных.

**Статья 9.7.****Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков.**

9.7.1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме земельных участков, используемых для строительства индивидуальных жилых домов.

9.7.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений принимаются равными 3 метрам.

9.7.3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требования пункта 2 настоящей статьи устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 5 метров;

- для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования - 3 метра;

- для прочих зданий - не нормируется.

**Статья 9.8.****Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.**

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются выше 3,5 метров от уровня земли, в отношении балконов, эркеров, козырьков, консолей - не более 1 метра.

**Статья 9.9.****Максимальная высота зданий, строений, сооружений.**

9.9.1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности грунта до начала инженерных работ.

9.9.2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю, а также остекленные световые фонари максимальной высотой 2,5 метра, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

9.9.3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

9.9.4. Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон.

**Статья 9.10.****Минимальная доля озелененной территории земельных участков.**

9.10.1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

9.10.2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

- открытыми спортивными площадками;

- площадками для выгула собак;

- грунтовыми пешеходными дорожками;

- малыми архитектурными формами;

- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

9.10.3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков приведена в таблице и установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон.

Таблица. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков.

| **№ п/п** | **Вид использования** | **Минимальная площадь озелененных территорий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Многоквартирные жилые дома  | 23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке |
| 2 | Скверы, бульвары  | 95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 85% - при площади от 5 до 20 га; 80% - при площади свыше 20 га  |
| 3 | Парки  | 95% территории земельного участка приплощади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 80% - при площади от 5 до 20 га; 70% - при площади свыше 20 га  |
| 4 | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции  | 40% территории земельного участка  |
| 5 | Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)  | 50% территории земельного участка  |
| 6 | Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности  | 20% территории земельного участка  |
| 7 | Прочие (иные виды использования)  | 5% территории земельного участка  |
| 8 | Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады) | не устанавливается |

9.10.4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

9.10.5. Требования к озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиН и иными действующими нормативными техническими документами. Лесополосы - посадки высокорослых деревьев, расположенные вдоль автомобильных и железных дорог, - являются территориями ССЗ.

9.10.6. Запрещается изъятие территорий общего пользования (территорий скверов, парков, бульваров) под размещение парковок транспорта.

**Статья 9.11. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.**

9.11.1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице для видов использования, расположенных на территории всех зон с учетом, установленных в градостроительных регламентах соответствующих зон.

9.11.2. Минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

Таблица. Нормы расчета стоянок автомобилей.

| **Объекты, здания и сооружения** | **Расчетная единица** | **Число машино-мест на расчетную единицу** |
| --- | --- | --- |
| Индивидуальные жилые дома, дачи | участок | 1 |
| Блокированные жилые дома | жилой блок | 1 |
| Многоквартирные жилые дома | 80 м2 общей площади квартир | 1 |
| Учреждения управления, офисы, кредитно-финансовые и юридические конторы | 100 работающих | 15-20 |
| Научные и проектные организации | 100 работающих | 10-15 |
| Театры, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставочные комплексы | 100 единовременных посещений или 100 посадочных мест | 15 |
| Парки культуры и отдыха | 100 единовременных посетителей | 7 |
| Торговые центры, универмаги, магазины (торгово-выставочные комплексы специализированного назначения рассчитываются с коэффициентом 0,3) | 100 м2 торговой площади |  |
| до 1000 м2 торговой площади | 5-7 |
| от 1000 до 10000 м2 торговой площади | 3 |
| более 10000 м2 торговой площади | 1 |
| Предприятия общественного питания и коммунально-бытового обслуживания общей площадью более 250 кв. м | 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала | 10 |
| Офисы, магазины, предприятия общественного питания, объекты коммунально-бытового обслуживания и др. общей площадью до 250 кв. м | объект | 3 |
| Рынки, ярмарки | 50 торговых мест | 20-25 |
| Рестораны и кафе | 100 мест | 10-15 |
| Гостиницы | 100 мест | 10-15 |
| Больницы | 100 коек | 10 |
| Поликлиники | 100 посещений | 10 |
| Высшие и средние специальные учебные заведения | 100 работающих и студентов в макс. смене | 10-15 |
| Здания спортивного назначения | 100 мест | 7 |
| Промышленные предприятия | 100 работающих | 7-10 |
| Вокзалы всех видов транспорта | 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик» | 10-15 |

9.11.3. Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице.

9.11.4. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

9.11.5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

* капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
* открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

9.11.6. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке:

* для жилых многоквартирных домов не менее 50% от расчетного.
* для объектов иного назначения 100% от расчетного.

Возможно размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест при обосновании в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

9.11.7. В общественно-деловой зоне площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22,5 кв. м, а при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - до 15,0 кв. м на автомобиль.

9.11.8. В пределах селитебных территорий (жилые зоны и общественно-деловые зоны) и на прилегающих к ним коммунально-складских территориях предусматривается организация открытых автостоянок и строительство гаражей для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах сложившейся застройки - не более 1500 м.

9.11.9. В жилых зонах при размещении гаражей и автостоянок преимущество должно отдаваться хранению автотранспорта инвалидов.

9.11.10. В зонах индивидуальной застройки высокой комфортности предусматривается строительство гаражей или организация открытых автостоянок из расчета 1 - 2 автомобиля на один участок, размещаемые на участке домовладения.

9.11.11. Противопожарные расстояния от открытых площадок (в том числе с навесом) для хранения автомобилей до зданий и сооружений предприятий (по обслуживанию автомобилей, промышленных, сельскохозяйственных и др.) должны приниматься в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах.

9.11.12. Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки принимаются в соответствии с требованием действующей нормативно-правовой документации:

Таблица. Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки.

|  |  |
| --- | --- |
| **Объекты, до которых исчисляется расстояние** | **Расстояние, м** |
| **автостоянки (открытые площадки, паркинги) и наземные гаражи-стоянки вместимостью, машино-мест** |
| **10 и** **менее** | **11 - 50** | **51 - 100** | **101 - 300** | **свыше 300** |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Школы, детские учреждения, ПТУ, техникумы, площадки отдыха, игр и спорта | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) | 25 | 50 | \* | \* | \* |
| Общественные и административные здания | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |

**Примечание:**

1) Расстояния от наземных гаражей-стоянок и автостоянок принимаются до границ участков школ, детских учреждений, лечебно-профилактических учреждений стационарного типа, объектов социального назначения, площадок отдыха, детских игровых площадок.

2) Для наземных гаражей-стоянок со сплошным стеновым ограждением указанных в таблице, расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в них открывающихся окон, а также въездов-выездов, ориентированных в сторону жилых домов, территорий ЛПУ стационарного типа, объектов социального обеспечения, детских дошкольных учреждений, школ и других учебных заведений.

3) На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) вместимостью до 50 машино-мест и гаражей-стоянок и паркингов со сплошным стеновым ограждением для хранения автомобилей вместимостью до 100 машино-мест при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованиям.

4) Выезды-въезды из гаражей, расположенных на территории жилой застройки, вместимостью свыше 100 машино-мест должны быть организованы на улично-дорожную сеть населенного пункта, исключая организацию движения автотранспорта по внутридворовым проездам, парковым дорогам и велосипедным дорожкам.

5) Наземные гаражи-стоянки вместимостью свыше 500 машино-мест следует размещать на территориях промышленных, коммунально-складских зон и территориях санитарно-защитных зон, на территориях, непригодных для жилой застройки, в неудобиях.

6) Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха и др., оно должно составлять не менее 15 м.

7) Расстояние от проездов автотранспорта из гаражей всех типов и открытых автостоянок до нормируемых объектов должно быть не менее 7 м.

8) Вентвыбросы от подземных гаражей-стоянок, расположенных под жилыми и общественными зданиями, должны быть организованы на 1,5 м выше конька крыши самой высокой части здания.

9) На эксплуатируемой кровле подземного гаража-стоянки допускается размещать площадки отдыха, детские, спортивные, игровые и др. сооружения на расстоянии 15 м от вентиляционных шахт, въездов-выездов, проездов при условии озеленения эксплуатируемой кровли и обеспечении ПДК в устье выброса в атмосферу.

10) От наземных гаражей-стоянок устанавливается санитарный разрыв с озеленением территории, прилегающей к объектам нормирования.

11) Требования, отнесенные к подземным гаражам, распространяются на размещение обвалованных гаражей-стоянок.

12) На территории наземных гаражей-стоянок, открытых стоянок автомобильного транспорта необходимо предусматривать размещение площадки для мусоросборников.

**Статья 9.12. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.**

9.12.1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

9.12.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

9.12.3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

* одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);
* одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов - для складских объектов.

9.12.4. При проектировании многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями торгового назначения общей площадью более 250 кв. м разгрузочные места предусматривать в закрытых дебаркадерах.

**Статья 9.13. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков.**

9.13.1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется заданием на проектирование.

9.13.2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов в продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

**Статья 9.14. Максимальная высота ограждений земельных участков.**

9.14.1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки. Для земельных участков иного назначения высота устанавливается по заданию на проектирование.

9.14.2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

* вдоль скоростных транспортных магистралей, улиц и проездов - до 2,5 метра;
* между соседними участками застройки - 1,8 метра без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра - по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть иной при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

9.14.3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении. Исключение составляют ограждения в зоне «Ж1».

В зоне «Ж1» ограждения, расположенные на границе смежных земельных участков, должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении. Максимальная высота ограждения не применяется к ограждениям в «прозрачном» исполнении. Устройство глухих (непрозрачных) ограждений допускается при взаимном согласии владельцев соседних земельных участков.

9.14.4. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке в отделе архитектуры соответствующего округа.

**Статья 9.15. Правовой режим использования и застройки территории земельного участка расположенного в границах действия ограничений.**

9.15.1. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных части III настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

**Статья 9.16. Организация благоустройства территории и парковочных мест.**

Благоустройство территории (озеленение, подходы, подъезды), парковочные места организовываются в границах предоставленного для строительства земельного участка.

### Глава 10. Градостроительные регламенты по территориальным зонам.

**Статья 10.1. Общие градостроительные регламенты для жилых зон.**

10.1.1. К жилой зоне относятся участки территории муниципального образования, используемые и предназначенные для застройки многоквартирными домами, а также индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

10.1.2. В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих и встроенных или пристроенных объектов коммунального и культурно-бытового обслуживания повседневного и периодического спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и объектов, связанных с проживанием граждан, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих магнитных полей, шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не вызывающих вибрации, загрязнения почв, воздуха, воды, не оказывающих радиационного и иных вредных воздействий), не требующих устройства подъездных железнодорожных путей и не занимающих более 15% площади планировочной единицы территориальной зоны.

10.1.3. Жилые зоны должны быть озеленены. На территории жилых зон должны располагаться пункты (площадки) для сбора твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов, обустроены площадки для выгула домашних животных.

10.1.4. При строительстве новых объектов, разрешенных к размещению, следует предусматривать их полное инженерное обеспечение.

10.1.5. При освоении жилых микрорайонов необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

10.1.6. Предприятия обслуживания могут размещаться в жилых домах или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта. Не допускается при переоборудовании жилого фонда в нежилой при организации входа нарушать пропускную способность тротуаров и оставлять менее 2,0 м ширины тротуара с главного фасада и 1,35 м с остальных сторон.

10.1.7. На территориях индивидуальной жилой застройки со стороны улиц запрещается размещение вспомогательных строений, кроме гаражей. Установка ограждений и иных строений в нарушение красных линий застройки запрещена.

10.1.8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 11 части III настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.