

Компания «ВолСеверПроект»

Индивидуальный предприниматель Фимичев Николай Николаевич

**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ и ЗАСТРОЙКИ  
территории М.О. Зеньковского сельсовета  
(с. Зеньковка и с.Золотоножка)  
Константиновского района  
Амурской области.**

*(редакция июль 2019г)*

г. Вологда

## *Содержание*

<b>Раздел I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений.....</b>	<b>5</b>
<b>Глава 1. Общие положения.....</b>	<b>5</b>
Вводная часть. ....	5
Статья 1. Основания введения, цели и состав Правил. ....	5
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах. ....	6
Статья 3. Сфера и порядок применения настоящих Правил. ....	13
Статья 4. Порядок подготовки и утверждения правил землепользования и застройки. ....	14
Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений .....	15
<b>Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.....</b>	<b>15</b>
Статья 6. Полномочия сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки. ....	15
Статья 7. Полномочия администрации в области землепользования и застройки. ...	16
Статья 8. Формирование комиссии по землепользованию и застройке. ....	16
Статья 9. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке. ....	17
<b>Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельсовета.....</b>	<b>17</b>
Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства сельсовета. ....	17
Статья 11. Общий порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства. ....	18
Статья 12. Общий порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. ....	19
<b>Глава 4. Подготовка администрацией документации по планировке территории Зеньковского сельсовета. ....</b>	<b>19</b>
Статья 13. Общие положения. ....	19
Статья 14. Проект планировки территории. ....	20
Статья 15. Проекты межевания территорий. ....	21
Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории. ....	21
Статья 17. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории .....	22
<b>Глава 5. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. ....</b>	<b>22</b>
Статья 18. Общие положения. ....	22
Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального	

строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.....	23
Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.....	24
<b>Глава 6. О внесении изменений в правила землепользования и застройки.....</b>	<b>25</b>
Статья 21. Порядок внесения в правила землепользования и застройки.....	25
<b>Глава 7. О регулировании вопросов землепользования и застройки.....</b>	<b>26</b>
Статья 22. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	26
Статья 23. Изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. ....	27
Статья 24. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. ....	29
Статья 25. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки. ....	30
<b>Раздел II. Карта градостроительного зонирования. ....</b>	<b>32</b>
<b>Глава 8. Карта градостроительного зонирования. ....</b>	<b>32</b>
Статья 26. Карта градостроительного зонирования Зеньковского сельсовета Константиновского района. ....	32
Статья 27. Общие положения о градостроительных регламентах.....	33
Статья 27.1. Виды разрешенного использования для территориальных зон .....	33
Статья 27.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	34
Статья 27.2.1 Зона жилой застройки (Ж-1). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	42
Статья 28. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий.....	44
Статья 28.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.....	44
Статья 28.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.....	45
Статья 28.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон. ....	48
Статья 28.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон. ....	50

Статья 28.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий. ....	51
Статья 28.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, попадающих в границы зон, подверженных паводкам и примыкающим к ним территориям. ....	51
Статья 28.7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях общего пользования. ....	52
Статья 28.8. Ограничения использования земельных участков подлежащих градостроительному преобразованию .....	53
<b>Глава 9. Заключительные положения. ....</b>	<b>54</b>
Статья 29. Ответственность за нарушение настоящих Правил. ....	54
Статья 30. Вступление в силу настоящих Правил. ....	54

**Графический материал.**

1. Карте градостроительного зонирования территории с. Зеньковка и с. Золотоножка Зеньковского сельсовета.

## ***Раздел I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений.***

### ***Глава 1. Общие положения.***

#### ***Вводная часть.***

Правила землепользования и застройки территории М.О. Зеньковского сельсовета Константиновского района Амурской области (далее - Правила) являются нормативно-правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Амурской области и органов местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила землепользования и застройки разработаны на часть территории М.О, Зеньковского сельсовета (в связи с отсутствием генерального плана территории Зеньковского сельсовета, границы населенных пунктов с. Зеньковка и с. Золотоножка не установлены).

#### ***Статья 1. Основания введения, цели и состав Правил.***

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:
  - защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
  - обеспечения открытой информации о порядке и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
  - подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
  - контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.
2. Настоящие Правила подготовлены в целях:
  - 1) создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
  - 2) создания условий для планировки территории сельского поселения;
  - 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
  - 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
3. Настоящие Правила включают в себя:
  - 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;
  - 2) градостроительные регламенты;
  - 3) карту градостроительного зонирования

## **Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.**

**Автостоянка (автостоянка, гараж-стоянка)** – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для временного и постоянного хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, и не предназначенная для ремонта или технического обслуживания автотранспорта. Автостоянки бывают закрытого и открытого типа.

**Балкон** — выступающая из плоскости стены фасада, огражденная площадка. Бывают, как правило, неотапливаемыми, по исполнению открытыми и закрытыми (остекленными). В многоквартирных домах высотой два и более этажей, балкон, как правило, является аварийным выходом из квартиры.

**Благоустройство** - деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности городской среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

**Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка.

**Временным объектом (некапитальным зданием)** - признается временная постройка, без права на государственную регистрацию. С технической (конструктивной) точки зрения временная постройка (здание) может ничем не отличаться от объекта капитального строительства. Определяющими характеристиками временного (некапитального) объекта являются временность и возможность перемещения постройки (без несоразмерного ущерба ее назначению). Вместе с тем, в тех случаях, когда указанные критерии неочевидны, капитальность или некапитальность конкретного объекта определяются на основании экспертного заключения.

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

**Гараж** – производственное здание или комплекс зданий и сооружений для хранения, технического обслуживания и текущего ремонта автомобилей. Гаражи в зависимости от конструктивных и планировочных решений бывают подземными и наземными, одноэтажными и многоэтажными (многоярусными), боксовыми и манежными.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели

максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

**Документация по планировке территории** - проекты планировки территории; проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков.

**Жилые дома блокированной застройки** - жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки).

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

**Застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**Здание** - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

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

**Зеленые насаждения ограниченного пользования** - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

**Землепользование** — использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными

Правилами, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Зоны водоохранные** - территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Зона санитарно-защитная (СЗЗ)** - озелененная территория специального назначения с особым режимом использования, отделяющая селитебную часть от промышленного предприятия и иного объекта в соответствии с действующим законодательством требующего организации санитарно - защитной зоны, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окружающую среду.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Индивидуальный гараж (гараж-стоянка)** – сооружение, предназначенное для хранения и парковки личного автотранспорта индивидуального автовладельца (физического лица), не имеющее оборудования для технического обслуживания и ремонта автомобилей, кроме простейших устройств - моек, смотровых ям, эстакад, используемое для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности и расположенное на отдельном земельном участке с разрешенным использованием – объект гаражного назначения.

**Индивидуальный жилой дом** (одноквартирный жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства – данные понятия в настоящих Правилах и иных муниципальных правовых актах применяются в одном значении) — отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три (включая мансардный этаж), предназначенный для проживания, как правило, одной семьи (или нескольких родственных семей). Индивидуальный дом отличается от других домов характерными, свойственными только ему, признаками.

**Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

**Инфраструктура инженерная** - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие территории.

**Инфраструктура социальная** - комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

**Инфраструктура транспортная** - комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением



несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

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

**Комиссия по землепользованию и застройке (далее Комиссия)** - постоянно действующий коллегиальный рекомендательно-совещательный орган при администрации, создаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе вопросов предоставления специальных разрешений в области землепользования и застройки, а также рассмотрение спорных вопросов по применению Правил землепользования и застройки муниципального образования.

**Коэффициент застройки** - доля территории земельного участка, которая занята зданиями (в процентах).

**Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)** - доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, деревьями и т.д.).

**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 градостроительного регулирования** - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

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

**Многоквартирный жилой дом** — Многоквартирным домом признается 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.

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

**Объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам,

отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации.

**Объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации.

**Объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, определяются законом субъекта Российской Федерации.

**Планировка территории** — осуществление деятельности по устойчивому развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**Элемент планировочной структуры** - установленная единица деления территории в соответствии с Генеральным планом (жилой район, микрорайон, часть, квартал и т.д.).

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.

**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. Предельные параметры

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

**Преобразование застроенных территорий** - действия, осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

**Прибрежные защитные полосы** – части территории в границах водоохранных зон, примыкающих к водным объектам, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Приусадебный земельный участок** - земельный участок, используемый для ведения личного подсобного хозяйства, производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Размещается в границах населенного пункта.

**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 указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

**Разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Резервирование территорий** - деятельность органов местного самоуправления по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд.

**Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

**Реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Сооружение** - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

**Специальные разрешения в области землепользования и застройки** - разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Стоянка для временного хранения автотранспорта** – специальная открытая площадка, предназначенная для временного хранения (стоянки, парковки) автотранспорта и не предназначенная для постоянного хранения, ремонта или технического обслуживания автотранспорта. Это понятие включает в себя гостевые автостоянки, а также парковки в пределах улиц и дорог (карманы-автостоянки).

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

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

**Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площади, улицы, набережные и на территории кварталов (микрорайонов) - проезды и скверы.

**Технико-экономические показатели** - совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

**Технический регламент** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения:

- 1) его границ (документально и на местности);

- 2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
- 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

### ***Статья 3. Сфера и порядок применения настоящих Правил.***

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории М.О. Зеньковского сельсовета в границах, установленных законом Амурской области от 30.09.2005 № 72-ОЗ (с изменениями на 7 мая 2015 года) «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Константиновского района и муниципальных образований в его составе» и законом Амурской области от 07 мая 2015 года № 532-ОЗ Об объединении Зеньковского и Золотоножского сельсоветов в Константиновском районе и внесении изменений в Закон Амурской области "Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Константиновского района и муниципальных образований в его составе".
2. Порядок применения настоящих Правил распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:
  - ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
  - проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
  - замены инженерного и технологического оборудования.
3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории муниципального образования обеспечивается органами местного самоуправления муниципального образования:
  - 1) при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - 2) при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
  - 3) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
  - 4) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
  - 5) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
  - 6) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории муниципального образования;
  - 7) при проверке, подготовленной на основании решения органов местного самоуправления муниципального образования, документации по планировке территории в муниципальном образовании на соответствие установленным законодательством требованиям;
  - 8) при утверждении документации по планировке территории в муниципальном образовании, разработанной по решению органов местного самоуправления муниципального образования;
  - 9) при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
  - 10) при установлении публичных сервитутов;
  - 11) при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

#### **Статья 4. Порядок подготовки и утверждения правил землепользования и застройки.**

1. Решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки принимается главой Зеньковского сельсовета (далее – глава администрации) в форме постановления администрации М.О. Зеньковского сельсовета (далее – администрация), с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории муниципального образования, порядка и сроков проведения работ по подготовке Правил, иных положений, касающихся организации указанных работ.
2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил главой администрации утверждаются состав, и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил (далее – Комиссия).
3. Глава администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.
4. В постановлении администрации о подготовке проекта Правил указываются:
  - 1) состав и порядок деятельности Комиссии, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и законов Амурской области;
  - 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории сельсовета и населенного пункта;
  - 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта Правил;
  - 4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил;
  - 5) иные вопросы организации работ.
5. Проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральным планам сельских поселений и населенных пунктов, Схем территориального планирования Константиновского района осуществляет администрация.
6. По результатам проверки администрация направляет проект Правил главе или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 5 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.
7. Глава сельсовета при получении от администрации проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.
8. Публичные слушания по проекту Правил проводятся Комиссией в порядке, определяемом настоящими Правилами, в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.
9. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
10. После завершения публичных слушаний по проекту Правил Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
11. Глава администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в пункте 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в сельский Совет народных депутатов или

об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Правила утверждаются сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.
13. Сельским Советом народных депутатов по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект Правил главе администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.
14. С учетом всех доработок Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом сельсовета для официального опубликования правовых актов поселения, и размещаются на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.
16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Амурской области вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Амурской области, утвержденным до утверждения Правил.

#### ***Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений***

1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании являются территории сельсовета и населенные пункты, в том числе земельные участки с расположенными на них зданиями, сооружениями, иными объектами недвижимости и их комплексами.
2. Субъектами градостроительных отношений в муниципальном образовании являются жители населенных пунктов, их объединения, юридические лица, осуществляющие деятельность на территории муниципального образования, а также органы местного самоуправления, органы государственной власти Амурской области в пределах своей компетенции.

#### ***Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.***

#### ***Статья 6. Полномочия сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки.***

1. К полномочиям сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:
  - 1) утверждение генерального плана сельсовета и населенных пунктов;
  - 2) утверждение Правил землепользования и застройки;
  - 3) назначение голосования по вопросам изменения границ сельсовета и границ населенных пунктов;
  - 4) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
  - 5) иные полномочия, отнесенные к компетенции сельского Совета народных депутатов Уставом сельсовета, решениями сельского Совета народных депутатов в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Амурской области.
2. В целях реализации полномочий в области землепользования и градостроительной деятельности сельского Совета народных депутатов издаются правовые акты в

соответствии с предоставленными Уставом муниципального образования, федеральным законодательством и законодательством Амурской области.

### ***Статья 7. Полномочия администрации в области землепользования и застройки.***

1. К полномочиям администрации в области землепользования и застройки относятся:
  - 1) владение, пользование и распоряжение от имени муниципального образования имуществом, находящимся в муниципальной собственности сельсовета и населенных пунктов;
  - 2) утверждение, подготовленной на основе генеральных планов населенных пунктов и генерального плана сельсовета и населенных пунктов, документации по планировке территории;
  - 3) выдача разрешений на строительство, разрешение на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельсовета и населенных пунктов;
  - 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
  - 5) подготовка и утверждение документов территориального планирования;
  - 6) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
  - 7) осуществление земельного контроля за использованием земель сельсовета и населенных пунктов;
  - 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации Уставом муниципального образования, решениями сельского Совета народных депутатов в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Амурской области.
2. В целях реализации полномочий в области землепользования и градостроительной деятельности администрацией издаются правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом сельсовета, решениями сельского Совета народных депутатов, федеральным законодательством и законодательством Амурской области.

### ***Статья 8. Формирование комиссии по землепользованию и застройке.***

1. Комиссия по землепользованию и застройке (комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе сельсовета и формируется для обеспечения реализации требований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.
2. При подготовке решений Комиссия руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, Амурской области, Уставом сельсовета, Правилами землепользования и застройки, решениями сельского Совета народных депутатов, постановлениями и распоряжениями администрации.
3. Комиссия формируется в целях:
  - 1) организации подготовки проекта Правил, а также его доработки в случае несоответствия проекта Правил требованиям технических регламентов, генеральному плану сельсовета и населенных пунктов;
  - 2) рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила и подготовки соответствующего заключения;
  - 3) организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил.После утверждения проекта Правил сельским Советом народных депутатов Комиссия по подготовке Правил преобразовывается в комиссию по землепользованию и застройке (далее – Комиссия).
4. Состав Комиссии утверждается распоряжением администрации.



### ***Статья 9. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке.***

Комиссия обладает следующими полномочиями:

- подготавливать проект Правил на территории сельсовета и населенных пунктов, вносить в них изменения;
- готовить предложения о внесении изменений в градостроительное зонирование на территории сельсовета и населенных пунктов;
- организовывать разработку градостроительных регламентов и внесение изменений в утвержденные градостроительные регламенты;
- запрашивать документы, материалы, необходимые для подготовки проекта Правил, внесенные в них изменения;
- обеспечивать анализ, проверку и оценку подготовленных по ее заданиям материалов при подготовке проекта Правил, внесение в них изменений;
- рассматривать предложения о внесении изменений в Правила;
- рассматривать обращения физических и юридических лиц за разрешениями на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- рассматривать обращения физических и юридических лиц за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготавливать проведение публичных слушаний в соответствии со статьями 31, 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и по результатам публичных слушаний готовить рекомендации главе администрации;
- обеспечивать внесение изменений по итогам публичных слушаний в проект Правил;
- рассматривать заявления граждан и юридических лиц по вопросам соблюдения Правил и жалобы на требования предписаний об устранении нарушений градостроительных регламентов;
- давать разъяснение положений Правил физическим и юридическим лицам;
- рассматривать иные вопросы, касающиеся вопросов градостроительного использования земельных участков, градостроительного зонирования и градостроительных регламентов.

### ***Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельсовета***

#### ***Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства сельсовета.***

1. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
4. 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.

5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса и в соответствии с ним процедуры статьи 11 настоящих Правил.

***Статья 11. Общий порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства.***

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.
3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется настоящими Правилами.
4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет».
5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.
6. На основании указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
7. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

***Статья 12. Общий порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.***

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их сочетания.
2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.
5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном настоящими Правилами, с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации.
7. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

***Глава 4. Подготовка администрацией документации по планировке территории Зеньковского сельсовета.***

***Статья 13. Общие положения.***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения более детального планирования развития территории сельсовета и населенных пунктов, выделения элементов планировочной структуры (кварталов,

- микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.
2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.
  3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.
  4. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.
  5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории и проектов межевания.

#### ***Статья 14. Проект планировки территории.***

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, детализации градостроительных решений, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Амурской области.
3. Документация по планировке территории разрабатывается специализированными службами (подразделениями) администрации самостоятельно, либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.
4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Амурской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Зеньковского сельсовета.
5. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий (участков).

### ***Статья 15. Проекты межевания территорий.***

1. Проекты межевания территорий выполняются применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.
2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.
4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту в данной территориальной зоне.
5. Состав и содержание проектов межевания территорий устанавливаются Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

### ***Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.***

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 2 статьи 16 настоящих Правил.
2. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. В этом случае решение о подготовке документации по планировке территории должно приниматься администрацией в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления.
3. Указанное в пункте 1 настоящей статьи решение оформляется распоряжением администрации и подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет".

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
5. Администрация осуществляет проверку разработанной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие генеральному плану сельского поселения и населенного пункта, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, другим требованиям, установленных Градостроительным кодексом. По результатам проверки администрация принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе администрации для принятия решения о проведении публичных слушаний или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.
6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых определяется статьей 20 настоящих Правил.
7. Глава администрации с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
8. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
9. На основании документации по планировке территории, утверждённой главой администрации, могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

#### ***Статья 17. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории***

1. Предложения застройщиков по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории направляются в администрацию.
2. Администрация по итогам рассмотрения направленных предложений выдает согласование на внесение изменений с определением соответствующих объемов работ или мотивированный отказ.
3. Застройщик, получив положительное согласование на внесение изменений в документацию по планировке территории, несет все затраты по корректировке документации.
4. Документация по планировке территории, в части внесенной корректировки, подлежит утверждению в порядке, установленном настоящей главой.
5. Утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории являются обязательной для соблюдения субъектами градостроительной деятельности.

#### ***Глава 5. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.***

##### ***Статья 18. Общие положения.***

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством

Амурской области, Уставом сельсовета, настоящими Правилами и иными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся в целях учета мнения населения при принятии наиболее важных решений органами местного самоуправления, осуществления непосредственной связи органов местного самоуправления с населением, подготовки предложений и рекомендаций органам местного самоуправления по вопросам, выносимым на слушания, информирования населения о работе органов местного самоуправления, формирования общественного мнения по обсуждаемым проблемам.
3. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.
4. Организация и проведение публичных слушаний возлагается на комиссию по землепользованию и застройке.
5. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний и их результаты подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации.
6. Темами для проведения публичных слушаний могут являться:
  - 1) внесение изменений в Правила;
  - 2) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
  - 3) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - 4) рассмотрение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.
7. Вопросами, выносимыми для обсуждения на публичных слушаниях, являются предложения, внесенные в Комиссию.
8. Тема публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и в заключении о результатах слушаний.

***Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.***

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, направляет соответствующее заявление в комиссию по землепользованию и застройке.
2. В целях объективного решения вопроса предоставления разрешения Комиссия организует проведение публичных слушаний.
3. С целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления соответствующего разрешения проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.
4. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и сообщает правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются и размещаются соответственно не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения.
6. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.
7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.
8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.
9. На основании рекомендаций Комиссии глава администрации в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

***Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.***

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом настоящей статьи.



2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
3. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.
4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории для включения их в протокол публичных слушаний.
5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
6. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.
7. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний орган местного самоуправления направляет главе городского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.
8. Глава администрации с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

## ***Глава 6. О внесении изменений в правила землепользования и застройки.***

### ***Статья 21. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки.***

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации вопроса о внесении изменений в Правила являются:
  - 1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану сельсовета и населенных пунктов, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;
  - 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
  - 3) изменение границ территориальных зон в результате градостроительного преобразования территории.
2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:
  - 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- 2) органами исполнительной власти Амурской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
  - 3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельсовета и населенного пункта;
  - 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.
3. 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 или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе администрации.
  4. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в Правила, о проведении публичных слушаний или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию решения заявителям.

## ***Глава 7. О регулировании вопросов землепользования и застройки.***

### ***Статья 22. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.***

1. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования заявление о предоставлении такого разрешения.  
В комиссию с заявлением на выдачу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может обратиться правообладатель земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которого неблагоприятны для застройки.
2. Комиссия, рассмотрев заявление заинтересованного лица, принимает решение о ходатайстве перед главой администрации о принятии им решения о проведении публичных слушаний, либо о подготовке в адрес заявителя мотивированного отказа в удовлетворении поступившего заявления.
3. По итогам проведения публичных слушаний комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки МО готовит рекомендации главе администрации о предоставлении такого разрешения заявителю или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин отказа и направляет главе администрации эти рекомендации, с прилагаемыми к ним протоколами проведения публичных слушаний и заключением о результатах проведения публичных слушаний.
4. Глава администрации принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, оформленное в виде распоряжения главы

администрации, или готовит письмо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин отказа.

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

***Статья 23. Изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.***

1. Основанием для изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и на соответствующем праве у названных государственных и муниципальных органов и организаций, в связи с изменением вида разрешенного использования является распорядительный акт уполномоченного органа местного самоуправления.
2. Арендатор земельного участка не вправе самостоятельно изменять вид разрешенного использования земельного участка, поскольку изменение вида разрешенного использования земельного участка влечет изменение характеристик земельного участка, выступающего предметом договора аренды, и такое изменение договора возможно только по взаимному согласию сторон договора на основании соответствующего обращения собственника земельного участка.

При наличии на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленном на праве аренды, объекта капитального строительства, принадлежащего арендатору земельного участка на праве собственности, изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства требуется реконструкция такого объекта или его снос и строительство на его месте иного объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется исключительно при условии получения разрешения на строительство (реконструкцию) объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства избранного вида использования, без соответствующего кадастрового учета изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

3. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на условно разрешенный вид использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе выбрать такой вид использования и обратиться в Комиссию за специальным разрешением на такое использование в порядке, установленном статьей 10 настоящих Правил.

Изменение вида использования земельного участка и объекта капитального строительства на условно разрешенный вид возможно исключительно при предоставлении специального разрешения в области землепользования и застройки. При этом изменение вида разрешенного использования земельного участка

осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства на условно разрешенный вид требуется реконструкция такого объекта или его снос и строительство на его месте иного объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется при условии получения разрешения на реконструкцию объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства избранного вида использования, без внесения изменений в договор аренды в части изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

Окончанием процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект капитального строительства, является внесение в договор аренды земельного участка изменений на основании кадастрового паспорта земельного участка, отражающего избранный арендатором вид разрешенного использования земельного участка и соответствующий виду разрешенного использования объекта капитального строительства, подтвержденный техническим планом объекта.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, осуществляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком, в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны и с учетом зон с особыми условиями использования территории.

При этом вид разрешенного использования земельного участка из состава условно разрешенных видов может быть установлен только после получения разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом публичных слушаний в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется по согласованию с органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя.

4. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в целях предоставления физическим и юридическим лицам, до его предоставления возможно исключительно посредством внесения изменений в проект межевания территории в установленном законом порядке.
5. Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося отдельно стоящим зданием, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется в соответствии с настоящей статьей Правил.

Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося частью здания, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое администрацией муниципального образования в порядке, установленном жилищным

законодательством. При этом, виды разрешенного использования таких помещений должны соответствовать градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

***Статья 24. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.***

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, линейного объекта (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования необходимо для изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на виды использования, указанные в градостроительных регламентах, в числе условно разрешенных видов использования для соответствующей территориальной зоны.
3. В случае необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, заявление в Комиссию направляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком.
4. Форма заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливаются нормативным правовым актом администрации муниципального образования.
5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования выносится для обсуждения на публичные слушания только при представлении заявителем обоснования размещения объекта, демонстрационных материалов (в цвете) для публичных слушаний, а также положительных заключений уполномоченных органов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
6. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия вправе запросить заключения надзорных органов, уполномоченных на осуществление контроля (надзора) в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны и использования объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

7. При принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства учитываются:
  - необходимость соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности жизнедеятельности людей;
  - необходимость соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;
  - недопустимость ущемления общественных интересов населения и соответствие Генеральному плану муниципального образования;

- недопустимость ухудшения архитектурного облика населенного пункта.
- 8. В целях соблюдения требований пункта 7 настоящей статьи в разрешение на условно разрешенный вид использования включаются (устанавливаются) условия, определяющие пределы реализации данного разрешения.

**Статья 25. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.**

1. При выявлении земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных действующими правилами к различным территориальным зонам, глава администрации обязан инициировать процедуру внесения изменений в правила землепользования и застройки, касающихся отнесения данных земельных участков к одной территориальной зоне.

В случае, если участок не может быть отнесен к одной территориальной зоне, устанавливается зона градостроительного преобразования. Градостроительный регламент зоны градостроительного преобразования может быть определен посредством установления видов разрешенного использования в строгом соответствии с видами фактического использования земельного участка и объектов капитального строительства. Предельные параметры развития таких объектов должны соответствовать фактическим параметрам существующих объектов (этажность, процент застройки). Развитие осуществляемых видов деятельности или объектов может быть разрешено только при условии разделения зоны градостроительного преобразования в соответствии с проектами планировки и межевания на земельные участки, и внесения соответствующих изменений в карту градостроительного зонирования, посредством деления зоны градостроительного преобразования на территориальные зоны, виды которых соответствуют планируемому развитию территорий, установленному документом территориального планирования.

Уточнение (установление) видов и границ территориальных зон в пределах элементов планировочной структуры, подлежащих градостроительному преобразованию осуществляется на основе проектов планировки и межевания соответствующих территорий.

После преобразования земельных участков границы территориальных зон должны быть откорректированы посредством внесения изменений в Правила на основании утвержденной документации по планировке территории и данных государственного кадастра недвижимости о границах вновь образованных земельных участков.

2. Администрация муниципального образования регулирует использование земельных участков, находящихся как в муниципальной, так и в государственной собственности, в границах территорий общего пользования, за исключением земельных участков, расположенных в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства федерального или регионального значения.

Регулирование порядка изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в границах территорий общего пользования осуществляется путём предварительного внесения изменений в генеральный план с проведением публичных слушаний по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в границах территорий общего пользования. Процедура публичных слушаний в этом случае может быть унифицирована с процедурой публичных слушаний по вопросу о предоставлении условно разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства. В случае предварительного внесения изменений в генеральный план участие населения будет обеспечиваться путём проведения публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в генеральный план.

Все объекты общего пользования (земельный участок, несколько земельных участков, объединенных общим назначением, объект недвижимости) должны быть

идентифицированы и классифицированы с точки зрения основного назначения и внесены в реестр территорий общего пользования. Для каждого вида территорий общего пользования устанавливается перечень видов объектов капитального строительства и временных сооружений, которые могут размещаться на земельном участке, находящемся в границах данной территории общего пользования.

3. Для строительства гаражей и автостоянок требуется получение разрешения на строительство в соответствии с градостроительным законодательством, за исключением случаев строительства индивидуального гаража-стоянки на земельном участке с разрешенным использованием «объект гаражного назначения», предоставленном физическому лицу, площадь которого не превышает максимальный размер, установленный для земельного участка под размещение объекта капитального строительства с видом разрешенного использования «индивидуальный гараж-стоянка», а сам объект не превышает установленных предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции).
4. Жилые здания должны располагаться в жилой зоне в соответствии с Правилами, территориальным зонированием поселения.

Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зелёных насаждений.

По внутридомовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта.

К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта.

На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций.

Высота ограждения между участками не должна превышать 1,6м.

5. При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства или отсыпке территории на земельных участках, примыкающих к улицам (в том числе магистральным), обязательно выполнение устройств водоотвода поверхностных вод в увязке с открытой системой дождевой канализации (лотки, канавы), находящейся на данной территории, без нарушения ее работы.
6. В территориальных жилых и деловых зонах при образовании земельных участков, примыкающих к улицам, дорогам, проездам, являющимся территориями общего пользования, примыкающие границы земельных участков подлежат установлению параллельно улицам, дорогам, проездам по одной прямой линии в пределах квартала.
7. Жилые здания, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктур должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы обеспечивалась их доступность для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения без необходимости последующего переустройства и приспособления.

Данное требование не распространяется на проектирование индивидуальных жилых домов.

## **Раздел II. Карта градостроительного зонирования.**

### **Глава 8. Карта градостроительного зонирования.**

Карта градостроительного зонирования - совокупность информации, которую включает в себя карта территориальных зон и карта зон с особыми условиями использования территорий.

#### **Статья 26. Карта градостроительного зонирования Зеньковского сельсовета Константиновского района.**

1. На карте градостроительного зонирования территории с. Зеньковка и с. Золотоножка Зеньковского сельсовета выделены следующие виды территориальных зон:

<b>№ п/п</b>	<b>Кодовое обозначение</b>	<b>Наименование зоны</b>
<b>Жилые зоны</b>		
1.	Ж-1	Зона жилой застройки
<b>Общественно-деловые зоны</b>		
2.	О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
3.	О-4	Зона объектов образования и просвещения
4.	О-5	Зона объектов культуры
5.	О-7	Зона объектов торговли и общественного питания
<b>Производственные зоны</b>		
6.	П	Производственная и коммунально-складская зона
<b>Зоны инженерной и транспортной инфраструктур</b>		
7.	Т-1	Зона объектов автомобильного транспорта
8.	И-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>		
9.	СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования
10.	СХ-2	Зона садоводства и огородничества
<b>Зоны рекреационного назначения</b>		
11.	Р-1	Зона объектов отдыха (рекреации)
12.	З.Р.	Зона резервных территорий
<b>Зоны специального назначения</b>		
13.	Сп-1	Зона ритуальной деятельности
14.	Сп-2	Зона специального назначения



№ п/п	Кодовое обозначение	Наименование зоны
<b>Земли, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются</b>		
18.	-	<p>Градостроительные регламенты не устанавливаются (ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Земли сельскохозяйственного назначения.</p> <p>Отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков из состава таких земель регулируются Федеральным законом от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».</p> <p>Поверхностные водные объекты.</p> <p>Отношения по использованию и охране водных объектов (водные отношения) регулируются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.</p> <p>Предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.</p>

2. Территориальные зоны, приведенные в части 1 настоящей статьи, выделены с учетом сложившейся планировки территории с. Зеньковка и с. Золотоножка Зеньковского сельсовета, существующего землепользования, функциональных зон и параметров их планируемого развития.

### ***Статья 27. Общие положения о градостроительных регламентах***

1. Градостроительные регламенты территориальной зоны в отношении земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя:

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

### ***Статья 27.1. Виды разрешенного использования для территориальных зон***

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

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

2. Виды разрешенного использования устанавливаются в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификаторов видов разрешенного использования земельных участков».

3. В соответствии с п. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов

капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

4. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

***Статья 27.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- минимальные отступы от красных линий.

**Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды разрешенного использования земельных участков	Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Жилые зоны</b>			
1.1	Зона жилой застройки (Ж-1)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) Блокированная жилая застройка (2.3) Обслуживание жилой застройки (2.7) Объекты гаражного назначения (2.7.1) Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Религиозное использование (код 3.7) Магазины (код 4.4) Общественное питание (код 4.6) Гостиничное обслуживание (код 4.7) Связь (код 6.8) Автомобильный транспорт (код 7.2)	Пчеловодство (код 1.12) Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (код 4.9)
<b>2</b>	<b>Общественно-деловые зоны</b>			
2.1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)	Коммунальное обслуживание (3.1) Социальное обслуживание (3.2) Бытовое обслуживание (код 3.3) Здравоохранение (код 3.4) Общественное управление (3.8) Ветеринарное обслуживание (код 3.10) Предпринимательство (4.0) Деловое управление (4.1) Банковская и страховая деятельность (4.5) Гостиничное обслуживание (4.7)	Объекты гаражного назначения (2.7.1)	Не устанавливается

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды разрешенного использования земельных участков	Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
1	2	3	4	5
		Развлечения (4.8) Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10) Спорт (код 5.1) Историко-культурная деятельность (9.3) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		
2.2	Зона объектов образования и просвещения (О-4)	Образование и просвещение (3.5) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Обеспечение научной деятельности (3.9) Общественное питание (4.6) Обслуживание автотранспорта (4.9) Спорт (5.1)
2.3	Зона объектов культуры (О-5)	Культурное развитие (3.6) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9)
2.4	Зона объектов торговли и общественного питания (О-7)	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2) Рынки (4.3) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9)

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды разрешенного использования земельных участков	Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
1	2	3	4	5
<b>3</b>	<b>Производственные зоны</b>			
3.1	Производственная и коммунально-складская зона (П)	Объекты гаражного назначения (код 2.7.1) Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Производственная деятельность (6.0) Пищевая промышленность (6.4) Строительная промышленность (код 6.6) Связь (6.8) Склады (6.9) Трубопроводный транспорт (7.5) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Приюты для животных (код 3.10.2)	Магазины (4.4) Общественное питание (4.6)
<b>4</b>	<b>Зоны инженерной и транспортной инфраструктур</b>			
4.1	Зона объектов автомобильного транспорта (Т-1)	Объекты гаражного назначения (2.7.1) Обслуживание автотранспорта (4.9) Объекты придорожного сервиса (4.9.1) Автомобильный транспорт (7.2) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Связь (6.8)
4.2	Зона объектов инженерной инфраструктуры (И-1)	Энергетика (код 6.7) Связь (6.8) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9)
<b>5</b>	<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>			
5.1	Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1)	Растениеводство (1.1) Скотоводство (1.8) Звероводство (1.9) Птицеводство (1.10)	Обслуживание автотранспорта (4.9)	Не устанавливается

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды разрешенного использования земельных участков	Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
1	2	3	4	5
		Свиноводство (1.11) Пчеловодство (1.12) Рыбоводство (1.13) Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15) Питомники (1.17) Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18) Коммунальное обслуживание (3.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		
5.2	Зона садоводства и огородничества (СХ-2)	Ведение огородничества (13.1) Ведение садоводства (13.2)	Не устанавливается	Не устанавливается
<b>6</b>	<b>Зоны рекреационного назначения</b>			
6.1	Зона объектов отдыха (рекреации) (Р-1)	Отдых (рекреация) (5.0) Причалы для маломерных судов (5.4) Охрана природных территорий (9.1) Общее пользование водными объектами (11.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Обслуживание автотранспорта (4.9)
6.2	Зона резервных территорий	Запас (12.3) Охрана природных территорий (9.1) Коммунальное обслуживание (3.1)	Не устанавливается	Не устанавливается
<b>7</b>	<b>Зоны специальной деятельности</b>			

№ п.	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды разрешенного использования земельных участков	Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
1	2	3	4	5
7.1	Зона ритуальной деятельности (Сп-1)	Ритуальная деятельность (12.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Бытовое обслуживание (3.3) Религиозное использование (3.7) Обслуживание автотранспорта (4.9)
7.2	Объекты специального назначения (Сп-2)	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) Специальная деятельность (12.2)	Не устанавливается	Коммунальное обслуживание (3.1) Обслуживание автотранспорта (4.9)

**Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам:**

№ п.	Кодовое обозначение территориальных зон	Градостроительные регламенты территориальных зон							
		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застройки min, (процент)	Процент застройки max, (процент)	Отступ от кр.лин. min, (м)
<b>1.</b>	<b>Жилые зоны</b>								
1.1.	Зона жилой застройки (Ж-1)	0,02	0,60	3	1	3	10	60	5
<b>2.</b>	<b>Общественно-деловые зоны</b>								
2.1.	Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)	0,1	100,0	3	1	5	25	80	3
2.2.	Зона объектов образования и просвещения (О-4)	0,1	1,0	6	1	5	20	80	25
2.3.	Зона объектов культуры (О-5)	0,1	1,0	3	1	5	30	80	3
2.4.	Зона объектов торговли и общественного питания (О-7)	0,1	1,0	3	1	5	30	80	3
<b>3.</b>	<b>Производственные зоны</b>								
3.1.	Производственная и коммунально-складская зона (П)	0,2	50,0	3	1	3	10	80	3
<b>4.</b>	<b>Зоны инженерной и транспортной инфраструктур</b>								
4.1.	Зона объектов автомобильного транспорта (Т-1)	0,01					Не устанавливается		
4.2.	Зона объектов инженерной инфраструктуры (И-1)	0,01					Не устанавливается		
<b>5.</b>	<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>								
5.1.	Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1)	0,1					Не устанавливается		
5.2.	Зона садоводства и огородничества (СХ-2)	0,04	0,15	3	1	2	10	30	3
<b>6.</b>	<b>Зоны рекреационного назначения</b>								
6.1.	Зона объектов отдыха (рекреации) (Р-1)	0,1	50,0	3	-	-	10	80	3
6.2.	Зона резервных территорий (З.Р.)						Не устанавливается		
<b>7.</b>	<b>Зоны специального назначения</b>								
7.1.	Зона ритуальной деятельности (Сп-1)	0,05	40,0				Не устанавливается		



№ п.	Кодовое обозначение территориальных зон	Градостроительные регламенты территориальных зон							
		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застройки min, (процент)	Процент застройки max, (процент)	Отступ от кр.лин. min, (м)
7.2.	Объекты специального назначения (Сп-2)	0,05	50,0	Не устанавливается					

Примечание.

- 1) S min - предельные минимальные размеры земельных участков;
- 2) S max - предельные максимальные размеры земельных участков;
- 3) Отступ min - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) Этаж min - предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений;
- 5) Этаж max - предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений;
- 6) Процент застройки min – минимальный процент застройки в границах земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов;
- 7) Процент застройки max – максимальный процент застройки в границах земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов.
- 8) Отступ от кр.лин min - минимальные отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

**Статья 27.2.1 Зона жилой застройки (Ж-1). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

- предельный (минимальный и максимальный) размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,06-0,30 га;
- предельный (минимальный и максимальный) размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,06-0,60 га;
- предельный минимальный размер земельного участка для многоквартирных жилых домов – 30-60 м<sup>2</sup> на одну квартиру (без площади застройки);
- предельный минимальный размер земельного участка для многоквартирных жилых домов в застройке блокированного типа – 60-100 м<sup>2</sup> на одну квартиру (без площади застройки);
- предельный минимальный размер земельного участка для стоянок легковых автомобилей и гаражей из расчета – 30 м<sup>2</sup> на одно машино-место;
- предельный минимальный размер земельного участка для трансформаторных подстанций, распределительных пунктов, котельных, иных коммунальных объектов, объектов инженерно-технического назначения, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне – 0,001 га.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от красной линии улиц до линии застройки – 5 м при осуществлении нового строительства;
- минимальный отступ от красной линии проездов до линии застройки – 3 м при осуществлении нового строительства.

Минимальный отступ от границ соседнего участка до:

- основного строения – 3 м;
- хозяйственных и прочих строений – 1 м;
- до постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- открытой стоянки – 1 м;
- отдельно стоящего гаража – 1 м.

Расстояние от зданий и сооружений до деревьев и кустарников следует принимать:

- до стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- до стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- до кустарников – 1 м.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 30 м;
- высота сплошного ограждения земельных участков вдоль улиц (проездов) – не более 2 м, при этом, высота ограждения, а также вид ограждения должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;
- расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

3) Предельное количество этажей – 3.

4) Максимальный процент застройки:

- в границах земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 30 %;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированных жилых домов с придомовыми участками – 50 %.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных жилых домов малой этажности – 60 %.

5) Ограничения:

- в пределах земельного участка запрещается размещение стоянки грузового транспорта;
- на землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование

строительных материалов, хозяйственного инвентаря, мусора, за исключением специализированных площадок для установки мусорных контейнеров;

- не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей;

- содержание скота и птицы на приусадебных участках допускается только в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,06 га при условии соблюдения санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований;

- допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм;

- размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 28. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий.**

**Статья 28.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.
2. Действие Градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Границы зон охраны объектов культурного наследия и ограничения использования, расположенных в указанных зонах земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются Проектом зон охраны объектов культурного наследия поселения.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах территориальной зоны, где действуют также ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и археологического слоя и по экологическим условиям, правовой режим использования и застройки в границах такого земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных картами зон Градостроительных регламентов настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:
  - к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - к стилевым характеристикам застройки;
  - к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
4. В соответствии со ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 07.03.2017) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

- для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника;

- для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника.

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

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

5. Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных в статье 4, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
6. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном статьей 34 настоящего Федерального закона, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

### ***Статья 28.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.***

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.
2. Содержание указанного режима определено санитарными правилами и нормативами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством.

3. Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 режим ЗСО включает в себя:
  - 3.1. мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения;
    - 3.1.1. Мероприятия по первому поясу:
      - 3.1.1.1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
      - 3.1.1.2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
      - 3.1.1.3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на

местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО, с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

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

- 3.1.1.4. Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
- 3.1.1.5. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.
- 3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам:
  - 3.1.2.1. выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
  - 3.1.2.2. бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора;
  - 3.1.2.3. запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;
  - 3.1.2.4. запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;  
Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.
  - 3.1.2.5. своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод;
- 3.1.3. Мероприятия по второму поясу:  
кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:
  - 3.1.3.1. не допускается:
    - размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
    - применение удобрений и ядохимикатов;
    - рубка леса главного пользования и реконструкции;
  - 3.1.3.2. выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

### 3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

#### 3.2.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО:

3.2.1.1. на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

3.2.1.2. не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

#### 3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

3.2.2.1. выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с органами Роспотребнадзора;

3.2.2.2. регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

3.2.2.3. недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

3.2.2.4. все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Роспотребнадзором при обосновании гидрологическими расчетами, при отсутствии ухудшения качества воды в створе водозабора;

3.2.2.5. использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора;

3.2.2.6. при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора сточно-фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

#### 3.2.3. Мероприятия по второму поясу.

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

3.2.3.1. запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

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

3.2.3.2. не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- 3.2.3.3. выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);
- 3.2.3.4. не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;
- 3.2.3.5. запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
- 3.2.3.6. использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;
- 3.2.3.7. в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

### 3.3. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

- 3.3.1. в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;
- 3.3.2. не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

## ***Статья 28.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон.***

Водоохранные зоны устанавливаются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

### 1. На карте зон с особыми условиями использования территории отображены:

- водоохраные зоны водных объектов;
- зоны прибрежных защитных полос;
- береговые полосы.

#### 1.1. Водоохранная зона водных объектов.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохраных зон водных объектов.

##### 1.1.1. Размеры водоохраных зон водных объектов в пределах поселения:

- рек – 50 м;
- ручьи протяженностью менее 10 км - водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой;
- озера, водохранилища – 50 м.



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

1.1.3. В данной зоне устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях:

- охраны водных объектов и сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

1.1.4. Виды запрещенного использования:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- размещение кладбищ и скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение и строительство складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, связанных с опасностью химического загрязнения;
- строительство промышленных предприятий, технология которых связана с выпуском сточных вод, способных загрязнить источник питьевого водоснабжения стойкими токсическими веществами;
- размещение и строительство объектов по заправке топливом, мойке и ремонту автомобилей;
- устройство неорганизованных причалов и открытых складов леса и стройматериалов;
- размещение стоянок для постоянного хранения транспортных средств;
- отведение и строительство новых садовых участков.

1.2. Зона прибрежных защитных полос водных объектов.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных объектов и включает в себя прибрежную полосу рек, озер, рек и ручьев.

Прибрежная защитная полоса устанавливается в границах водоохранных зон водных объектов. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается от береговой линии в зависимости от уклона берега водного объекта и изменяется от 30 до 50 м или по паркету набережной при наличии ливневой канализации.

В зоне прибрежных защитных полос в дополнение к видам запрещенного использования в водоохранных зонах водных объектов запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;
- размещение дачных и садово-огородных участков;
- выделение участков под индивидуальное строительство.

### 1.3. Береговая полоса.

Береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначается для общего пользования.

Ширина береговой полосы:

- водных объектов общего пользования - 20м,
- для каналов, рек и ручьев протяженностью от истока до устья не более чем 10км - 5м.

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

### ***Статья 28.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон.***

1. На территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.
3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:
  - 1) в СЗЗ не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
  - 2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;
  - 3) допускается размещать в границах СЗЗ промышленного объекта или производства:
    - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

- 4) в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека;
  - 5) автомагистраль, расположенная в СЗЗ промышленного объекта и производства или прилегающая к СЗЗ, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера СЗЗ;
  - 6) СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.
4. Изменения в Правила в отношении отображённого нормативного размера СЗЗ вносятся на основании утвержденной в соответствии с действующим законодательством окончательной СЗЗ, установленной соответствующим решением Главного санитарного врача Российской Федерации либо Главного санитарного врача Амурской области по результатам натурных наблюдений и измерений, подтверждающих расчетные параметры, от границ производственного предприятия, расположенного в соответствующей территориальной зоне. Изменения размера СЗЗ от территориальной зоны в указанном случае является основанием для изменения территориальной зоны.

***Статья 28.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.***

1. На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

***Статья 28.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, попадающих в границы зон, подверженных наводкам и примыкающим к ним территориям.***

1. В границах зон затопления паводком однопроцентной обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.
2. Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.
3. Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
  - за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:
  - один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми, общественными, производственными зданиями и иными объектами капитального строительства;
  - один раз в 10 лет - для территорий парков, плоскостных спортивных сооружений.
4. Сооружения и мероприятия для защиты от затопления и подтопления проектируются в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012. «Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», СП 58.13330.2012. «Свод правил. Гидротехнические сооружения. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 33-01-2003», СП 248.1325800.2016 «Сооружения подземные. Правила проектирования» и раздела 16 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.

***Статья 28.7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях общего пользования.***

1. Земли общего пользования состоят из земель, используемых в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные и т.п.), для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи и т.п.), и других земель, служащих для удовлетворения нужд сельского населенного пункта. На этих землях разрешается возведение капитальных строений и сооружений (в соответствии с целевым назначением этих земель), а также временных строений и сооружений облегченного типа (палатки, киоски и т. п.).

В садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан к землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Земельные участки общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (п. 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ).

Невозможно приобретения земельных участков общего пользования в частную собственность путем купли-продажи.

2. Деятельность на земельных участках общего пользования регулируется принятыми муниципальными нормативно правовыми актами, определяющих правовой режим территорий, занятых лесами, садами и парками, входящими в состав земель общего пользования. К таким регламентам относятся: лесоустроительные регламенты, регламенты благоустройства и озеленения. Данные положения, разрабатываются для конкретных сельских лесов, парков или садов. Данными нормативными актами детализированы виды разрешенного использования соответствующих земельных участков в целях упорядочения их использования предпринимателями и иными лицами для организации рекреации и охраны окружающей среды.
3. В проекте планировки отображена общая информация о предполагаемом использовании таких земель (например, обозначаются дороги, озелененные территории). Детально порядок хозяйственного использования земель общего пользования, устанавливается в муниципальных актах о благоустройстве территорий, а также в проектной документации, на основании которой строятся автомобильные дороги, устраиваются улицы, скверы, бульвары и иные объекты. Именно в этих документах предусматривается, какие виды

сооружений, объектов благоустройства необходимо или допустимо размещать на землях общего пользования с различными видами использования.

4. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка.

Если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

5. Физические и юридические лица обязаны самостоятельно или посредством привлечения за счет собственных средств специализированных организаций обеспечить своевременную и качественную очистку и уборку территорий общего пользования прилегающих к принадлежащих им на праве собственности или ином, предусмотренном законодательством праве, земельных участков.
6. На территориях общего пользования запрещается размещать – пастбища, огородные участки, здания и сооружения (за исключением вспомогательного назначения оговоренного принятыми муниципальными нормативно правовыми актами). Запрещается хранения всех видов строительных материалов (в том числе и инертных – щебень, песок и т.п.), складирования отходов, хранения техники и т.п.

#### ***Статья 28.8. Ограничения использования земельных участков подлежащих градостроительному преобразованию***

Перспективное развитие деятельности (или объекта) на земельных участках подлежащих градостроительному преобразованию может быть разрешено только при условии градостроительного преобразования земельного участка.

При установлении границ территориальных зон в условиях существующих земельно-имущественных правоотношений необходимо применять индивидуальный подход для установления границ территориальных зон. Если границы формируемого элемента планировочной структуры пересекают существующие (учтённые в ГКН) земельные участки то данная территория подлежит градостроительному преобразованию в результате которых земельные участки должны быть ликвидированы или преобразованы.

К таким земельным участкам относятся:

- земельные участки под жилыми домами, признанными ветхими или аварийными и предназначенными под снос;
- земельные участки, имеющие временный характер (сформированные под размещение временного объекта обслуживания, для сезонного использования под сенокос или посадку картофеля и т.д.);
- земельные участки под производственными объектами, предназначенными к выносу по причине нанесения вреда окружающей среде, на территории которых документами территориального планирования предлагается развивать жилую, общественно-деловую застройку;
- земельные участки сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов, на территории которых документами территориального планирования предлагается развивать жилую, общественно-деловую или иную застройку;
- земельные участки, сформированные с ошибочными границами (по разным причинам);
- земельные участки, целиком или частично подлежащие изъятию для обеспечения государственных или муниципальных нужд;
- другие земельные участки, границы которых нуждаются в преобразовании.

## ***Глава 9. Заключительные положения.***

### ***Статья 29. Ответственность за нарушение настоящих Правил.***

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Амурской области.

### ***Статья 30. Вступление в силу настоящих Правил.***

Настоящие Правила вступают в силу с момента официального опубликования (обнародования).