Администрация Трёхложинского сельского поселения
Алексеевского муниципального района
Волгоградской области

ПРАВИЛА

землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения Алексеевского муниципального района Волгоградской области

х. Трёхложинский
2014 г.

Содержание

Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения и внесения в них изменений.....4
Статья 1. Общие положения.....4
Статья 2. Открытость и доступность Правил.....5
Статья 3. Действие Правил по отношению к генеральному плану Трёхложинского сельского поселения и документации по планировке территории.....5
Статья 4. Сфера действия Правил.....5
Статья 5. Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до вступления в силу Правил.....5
Статья 6. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.....6
Статья 7. Ответственность за нарушение Правил.....6
Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования Трёхложинского сельского поселения.....6
Статья 8. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения.....6
Статья 9. Полномочия представительного органа местного самоуправления Трёхложинского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.....7
Статья 10. Полномочия администрации Трёхложинского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки.....7
Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке.....7
Статья 12. Внесение изменений в Правила.....8
Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....9
Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....9
Статья 14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.....10
Статья 15. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.....11
Глава 3. Положение о предоставлении земельных участков, об изъятии и резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.....12
Статья 16. Общие положения о предоставлении земельных участков на территории Трёхложинского сельского поселения.....12
Статья 17. Условия установления публичных сервитутов.....13
Статья 18. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Трёхложинского сельского поселения.....13
Статья 19. Самовольная постройка.....15
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....15
Статья 20. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.....15
Статья 21. Подготовка документации по планировке территории.....17
Статья 22. Подготовка градостроительных планов земельных участков.....18
Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Трёхложинского сельского поселения.....19
Статья 23. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний.....19
Статья 24. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....21
Статья 25. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.....21
Раздел 2. Градостроительное зонирование и градостроительные регламенты.....23
Глава 6. Положение о порядке градостроительного зонирования и применении градостроительных регламентов.....23

Статья 26. Территориальные зоны, установленные для Трёхложинского сельского поселения ……..…….....23
Статья 27. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....23
Статья 28. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....24
Статья 29. Общие требования в части видов использования земельных участков.....26
Глава 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам.....29
Статья 30. Жилые зоны.....29
Статья 31. Общественно-деловая зона.....29
Статья 32. Зоны рекреационного назначения.....31
Статья 33. Производственные зоны.....33
Статья 34. Зоны сельскохозяйственного использования.....35
Статья 35. Зоны специального назначения.....36
Глава 8. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.....37
Статья 36. Зоны с особыми условиями использования территорий…….....37
Статья 37. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия.....37
Статья 38. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.....37
Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон.....39
Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон электросетевого хозяйства…….....40
Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон газораспределительных сетей…….....40
Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.....41
Статья 43. Порядок применения градостроительных регламентов.....41
Глава 9. Карта градостроительного зонирования.....42
Статья 44. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....42
Статья 45. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.....42

Утверждены решением Думы
Трёхложинского сельского поселения
от « ___» _____ 2014 г. №_____

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Трёхложинского сельского поселения Алексеевского муниципального района
Волгоградской области

Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения и внесения в них изменений

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения (далее - Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования Трёхложинское сельское поселение, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области, Уставом Трёхложинского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории населенного пункта хутор Трёхложинский Трёхложинского сельского поселения, установления границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Трёхложинского сельского поселения, создания благоприятных условий проживания, сохранения окружающей среды и объектов исторического и культурного наследия;

2) обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории и предотвращения нецелевого использования земель;

3) создания условий для планировки территории Трёхложинского сельского поселения;

4) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории Трёхложинского сельского поселения;

5) согласования государственных, общественных и частных интересов и прав при осуществлении градостроительной деятельности;

6) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории Трёхложинского сельского поселения.

4. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки территории Трёхложинского сельского поселения.

5. Правила применяются к градостроительным отношениям, возникшим после введения их в действие. К отношениям, возникшим до введения в действие настоящих Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения их в действие.

Статья 2. Открытость и доступность Правил

1. Правила являются открытыми и общедоступными.

2. Администрация обеспечивает возможность ознакомления с Правилами для всех физических, юридических и должностных лиц, оказывает услуги по оформлению выписок из Правил и изготовлению необходимых копий.

3. Население Трёхложинского сельского поселения имеет право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Волгоградской области и муниципальными правовыми актами Трёхложинского сельского поселения.

Статья 3. Действие Правил по отношению к генеральному плану Трёхложинского

сельского поселения и документации по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки не должны противоречить генеральному плану Трёхложинского сельского поселения (в случае его утверждения).

В случае внесения изменений в Генеральный план соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана Трёхложинского сельского поселения, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

Документация по планировке территории, утвержденная до введения в действие настоящих Правил, применяется в части, не противоречащей Правилам.

Статья 4. Сфера действия Правил

1. Настоящие Правила применяются при:

1) принятии в установленном порядке решений о предоставлении земельных участков для строительства и для целей, не связанных со строительством на территории Трёхложинского сельского поселения;

2) принятии решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;

3) подготовке на основании генерального плана проектов планировки и проектов межевания территорий Трёхложинского сельского поселения;

4) подготовке градостроительных планов земельных участков;

5) разработке и согласовании проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

6) проведении контроля за использованием земельных участков и объектов капитального строительства, осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

7) решении иных вопросов, связанных с реализацией прав и обязанностей юридических и физических лиц, полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности и земельных отношений.

Статья 5. Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до вступления в силу Правил

1. Нормативные и правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные юридическим и физическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, считаются действительными, если срок их действия не истек.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства (далее также - объекты недвижимости), существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют виды использования, которые не установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;

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

3) имеют параметры меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

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

Статья 6. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительными регламентами, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья граждан, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с действующим законодательством может быть наложен запрет на использование таких объектов.

2. Изменение видов разрешенного использования объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, изменение параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может осуществляться только в целях приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют виды использования, не разрешенные для данной территориальной зоны, либо те, которые установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют виды использования, не разрешенные для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами, могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

Статья 7. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования Трёхложинское сельское поселение

Статья 8. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения

Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения являются:

1) представительный орган местного самоуправления, принимающий решение об утверждении Правил землепользования и застройки, о внесении в них изменений;

2) администрация Трёхложинского сельского поселения - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения;

3) администрация Алексеевского муниципального района – исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения в случае передачи полномочий Трёхложинского сельского поселения в сфере градостроительной деятельности.

Статья 9. Полномочия представительного органа местного самоуправления Трёхложинского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям представительного органа местного самоуправления Трёхложинского сельского поселения (далее также – Представительный орган) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 10. Полномочия администрации Трёхложинского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки

К полномочиям администрации Трёхложинского сельского поселения, либо администрации

Алексеевского муниципального района, в случае передачи соответствующих полномочий (далее также - Администрация) в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке проекта Правил и обеспечение опубликования такого решения в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии);

2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по землепользованию и застройке;

3) принятие решения о направлении проекта Правил в Представительный орган на утверждение;

4) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила;

5) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

6) утверждение документации по планировке территорий;

7) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства или земельного участка;

8) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

9) принятие решений о развитии застроенных территорий;

10) принятие решений об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

11) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

12) принятие решений об установлении публичных сервитутов;

13) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Трёхложинского сельского поселения;

14) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению представительного органа местного самоуправления.

Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Администрации.

Комиссия формируется на основании правового акта главы Трёхложинского сельского поселения или в случае передачи полномочий - главы Алексеевского муниципального района, (далее по тексту – Глава) и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемым на первом заседании.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

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

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

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

4) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами Трёхложинского сельского поселения, настоящими Правилами;

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

6) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается Главой.

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

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

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

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

Статья 12. Внесение изменений в Правила

1. Основаниями для внесения изменений в настоящие Правила являются несоответствие

Правил генеральному плану Трёхложинского сельского поселения, возникшее в результате принятия Генерального плана, внесения в Генеральный план изменений, а также поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов, необходимости решения иных вопросов регулирования землепользования и застройки на территории Трёхложинского сельского поселения.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Волгоградской области, органами местного самоуправления, физическими или юридическими лицами в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, Главе.

3. 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 субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения уровня муниципального района;

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

5) 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.

4. Предложения о внесении изменений в Правила, поступившие на имя Главы, рассматриваются Комиссией по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений осуществляет подготовку заключения Главе, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения.

5. Глава с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Глава в случае принятия решения о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по этому вопросу в срок не позднее чем десять дней со дня принятия решения о внесении изменений в Правила.

7. Публичные слушания по вопросу внесений изменений в Правила проводятся Комиссией в соответствии с порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, установленным главой 4 настоящих Правил.

8. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения и представляет проект Правил с внесенными изменениями Главе. Обязательными приложениями к проекту Правил с внесенными изменениями являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава в течение десяти дней после представления ему проекта Правил с внесенными в него изменениями принимает решение о направлении указанного проекта в Представительный орган или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

10. Представительный орган Трёхложинского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта Правил с внесенными в них изменениями принимает решение о внесении изменений в Правила, утверждает проект Правил с внесенными в него изменениями либо направляет указанный проект Главе на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

11. Решение представительного органа местного самоуправления Трёхложинского сельского поселения о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждой из установленных настоящими Правилами территориальных зон Трёхложинского сельского поселения могут устанавливаться следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) 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. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями указанных земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при одновременном выполнении следующих условий:

1) выбираемый правообладателем вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства обозначен как основной или вспомогательный в регламенте соответствующей территориальной зоны;

2) планируемые правообладателем изменения объекта капитального строительства не связаны с изменением его объемно-планировочных параметров, снижением надежности и безопасности несущих конструкций и внешнего архитектурного облика, не приведут к нарушениям противопожарных и санитарных норм и правил.

4. В случае несоблюдения пункта 2 части 3 настоящих Правил изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется на основании заявления правообладателя земельного участка решением Главы после утверждения градостроительного плана земельного участка и получения в установленном порядке разрешения на строительство.

5. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на территории Трёхложинского сельского поселения, 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.

Статья 14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного капитального участка и объекта строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, находящихся на территории Трёхложинского сельского поселения, осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом проведения публичных слушаний.

2. В том случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент территориальной зоны в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется без проведения публичных слушаний после получения специальных согласований.

3. Специальные согласования могут проводиться:

1) на стадии формирования земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;

2) на стадии подготовки проектной документации до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

4. Заявление на получение разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется заинтересованным лицом Главе для рассмотрения Комиссией по землепользованию и застройке.

Заявление должно содержать:

1) запрос о предоставлении специального согласования;

2) схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь,

этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

3) общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

При получении заявления Комиссия:

1) в течение трех дней после регистрации заявки запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Уполномоченные органы в течение 14 дней со дня поступления запроса представляют в Комиссию письменные заключения.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

а) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

б) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

в) соблюдение прав владельцев сопредельных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

2) в срок не более 7 дней после получения заключений уполномоченных органов подготавливает и направляет Главе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с учетом специального согласования либо в его отказе с указанием причин.

5. Решение о предоставлении разрешения принимается Главой не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

6. При необходимости проведения публичных слушаний Комиссия обеспечивает информирование граждан, проживающих в территориальной зоне, в которой располагается объект недвижимости, в отношении которого запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, а также персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, о проведении публичных слушаний.

Указанные сообщения направляются не позднее 10 дней с момента поступления заявки заинтересованного лица.

7. 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, подверженных риску негативного воздействия.

8. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения о его результатах.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

10. На основании указанных в части 9 настоящей статьи рекомендаций Глава в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

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

11. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения должно быть принято в срок, не превышающий 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

12. Решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может быть обжаловано в суде.

Статья 15. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше минимальных размеров, установленных настоящими Правилами, имеющих неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных настоящими Правилами.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов и обсуждении этого вопроса на публичных слушаниях.

3. Заявление на получение разрешения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства направляется Главе и рассматривается комиссией по землепользованию и застройке.

Заявление должно содержать обоснование того, что запрашиваемые отклонения:

1) необходимы для эффективного использования земельного участка;

2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости и не противоречат интересам поселка;

3) допустимы архитектурными требованиями, требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, определяемыми техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

4. После получения заявления Комиссия:

1) в течение трех дней запрашивает письменные заключения по предмету запроса от контрольных и надзорных органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, других заинтересованных лиц;

2) в течение 10 дней со дня получения заявки обеспечивает информирование граждан, проживающих в территориальной зоне, в которой располагается объект недвижимости, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, о проведении публичных слушаний.

5. В случае, если запрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

6. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения о его результатах.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании указанных в части 7 рекомендаций Глава в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

9. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства должно быть принято в срок, не превышающий 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

10. Решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может быть обжаловано в суде.

Глава 3. Положение о предоставлении земельных участков, об изъятии и резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 16. Общие положения о предоставлении земельных участков на территории Трёхложинского сельского поселения

Предоставление земельных участков на территории Трёхложинского сельского поселения

осуществляется в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, муниципальными правовыми актами Алексеевского муниципального района и Трёхложинского сельского поселения, на основании документов территориального планирования, генерального плана Трёхложинского сельского поселения, документации по планировке территории.

Земельные участки могут предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства только из состава земель, которые согласно действующему законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

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

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

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

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

Статья 17. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Трёхложинского сельского поселения имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты.

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

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

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Трёхложинского сельского поселения.

Статья 18. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Трёхложинского сельского поселения

1. Публичные сервитуты на территории Трёхложинского сельского поселения могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта объектов и сетей коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона скота через земельный участок;

7) сенокоса или выпаса скота на земельном участке в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям, за исключением такого земельного участка в пределах земель лесного фонда;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

2. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

3. Сервитут может быть срочным или бессрочным.

4. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подает в Администрацию заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

1) местонахождение земельного участка, в отношении которого предполагается установить публичный сервитут;

2) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

3) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

4) содержание публичного сервитута;

5) обоснование необходимости установления публичного сервитута;

6) ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

7) срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

5. Указанные в части 4 настоящей статьи заявление и прилагаемые к нему документы рассматриваются Комиссией в течение 5-ти дней. По истечении 5 дней Комиссия принимает решение о необходимости либо отказе в проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

6. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в порядке, установленном Представительным органом Трёхложинского сельского поселения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их главе Администрации.

8. Глава в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций поручает органу Администрации, уполномоченному в сфере управления муниципальным имуществом подготовку соответствующего решения об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. Решение об установлении публичного сервитута должно содержать:

1) местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

2) кадастровый план земельного участка (или схему расположения земельного участка);

3) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

4) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

5) содержание публичного сервитута;

6) сферу действия публичного сервитута;

7) срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

8) права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута;

9) иные необходимые сведения.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости. Уведомление правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации.

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счет инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного решением Администрации согласно части 9 настоящей статьи. Принятие муниципального правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

Срочный публичный сервитут может быть прекращен также в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия решения Администрации об отмене сервитута.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов государства, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определенном частями 4 - 9 настоящей статьи, с учетом особенностей, установленных настоящим пунктом.

Инициатор прекращения публичного сервитута подает в Администрацию заявление о прекращении публичного сервитута, а также документы, содержащие следующую информацию:

1) местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

2) кадастровый план земельного участка (или схему расположения земельного участка);

3) реквизиты решения Администрации об установлении публичного сервитута;

4) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обремененного публичным сервитутом;

5) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

6) сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

7) содержание публичного сервитута;

8) обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

9) сферу действия публичного сервитута;

10) указание на бессрочность публичного сервитута.

Решение Администрации о прекращении публичного сервитута должно содержать:

1) местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

2) кадастровый план земельного участка (или схему размещения земельного участка);

3) реквизиты решения Администрации об установлении публичного сервитута;

4) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обремененного публичным сервитутом;

5) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

6) сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

7) содержание публичного сервитута;

8) сферу действия публичного сервитута;

9) указание на бессрочность публичного сервитута;

10) решение о прекращении действия публичного сервитута.

12. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

13. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от Администрации соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением Администрацией убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

15. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Статья 19. Самовольная постройка

1. Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.

3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 20. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1.Подготовка документации по планировке территории Трёхложинского сельского поселения

осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в целях обеспечения их устойчивого развития, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. К видам документации по планировке территории относятся:

1) проекты планировок в виде отдельных документов;

2) проекты планировок с проектами межевания в их составе;

3) проекты межевания в виде отдельных документов, подготавливаемые на основании ранее утвержденных проектов планировок;

4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

5) градостроительные планы земельных участков в виде отдельных документов.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории Трёхложинского сельского поселения устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

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

6. В составе проектов планировки устанавливаются:

1) красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);

2) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;

3) границы зон действия ограничений объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, охраняемых объектов и объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

4) параметры планируемой застройки территории;

5) границы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подлежащих резервированию в целях использования для государственных или муниципальных нужд;

6) границы земельных участков, подлежащих изъятию, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;

7) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам;

8) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

9) границы зон действия публичных сервитутов;

10) иные элементы, определенные законодательством Российской Федерации и Волгоградской области для включения в состав проектов планировки.

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

1) проекты планировки как отдельные документы разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить либо изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда, помимо границ, указанных в предыдущем подпункте, необходимо определить либо изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границ зон действия ограничений на использование территории, установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства;

г) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

д) подготовить градостроительные планы земельных участков;

3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

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

5) градостроительные планы земельных участков подготавливаются в составе работ по формированию земельных участков для их предоставления, для подготовки проектной документации, выдаче разрешений на строительство и т.д.

8. Проекты планировки подготавливаются в следующих случаях:

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

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

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

4) после внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

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

1) разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;

2) объединяют несколько земельных участков в один;

3) изменяют общую границу земельных участков.

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

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

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

3) вновь образованный земельный участок имеет подъезд, подход.

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

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

Статья 21. Подготовка документации по планировке территории

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

2. Решение о подготовке документации по планировке территории Трёхложинского сельского поселения принимается Главой во исполнение полномочий Администрации, указанных в части 5 статьи 10 настоящих Правил.

3. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, решение о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Волгоградской области, органами местного самоуправления Алексеевского муниципального района.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории Трёхложинского сельского поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Трёхложинского сельского поселения, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Трёхложинского сельского поселения в сети «Интернет» (при его наличии).

5. В случае подготовки документации по планировке территории по инициативе Главы ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета Трёхложинского сельского поселения.

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

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

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

9. По результатам проверки Администрация принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

10. Администрация обеспечивает рассмотрение полученной документации по планировке территории на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Трёхложинского сельском поселении.

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

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

13. Утвержденная документация по планировке территории Трёхложинского сельского поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Трёхложинского сельского поселения, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Трёхложинского сельского поселения в сети «Интернет» (при его наличии).

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

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

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

Статья 22. Подготовка градостроительных планов земельных участков

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Главой:

1) в составе проектов межевания в случаях:

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

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования объектов недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) информация о градостроительных регламентах, представленная в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил, либо в виде описания видов разрешенного использования, если действие градостроительных регламентов на эти земельные участки не распространяется или градостроительные регламенты для этих земельных участков не устанавливаются;

5) информация о наличии в расположенных границах земельного участка объектов капитального строительства, объектов культурного наследия, действие градостроительных регламентов на которые не распространяется;

6) границы зон охраны объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территории;

7) информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

8) информация о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

9) информация о допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

10) утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

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

2) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

3) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

4) выдачи разрешений на строительство;

5) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Трёхложинского сельского поселения

Статья 23. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования, застройки Трёхложинского сельского поселения осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Волгоградской области о градостроительной деятельности, Уставом Трёхложинского сельского поселения, муниципальными правовыми актами Трёхложинского сельского поселения, настоящими Правилами.

2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей поселения на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

3. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения нанесения ущерба правообладателям объектов недвижимости, планируемым строительством, реконструкцией объектов капитального строительства, расположенных в непосредственной близости от их объектов недвижимости, а также тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается соответствующее разрешение;

2) обеспечения прав граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения.

4. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

5. Жители поселения и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.

6. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

1) проект Правил землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения, внесение изменений в указанные Правила;

2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

3) проект генерального плана и внесение в него изменений;

4) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее также - специальное согласование);

5) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

7. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой.

8. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке.

9. Информация о проведении публичных слушаний опубликовывается в средствах массовой информации, размещается на официальном сайте муниципального образования Трёхложинское сельское поселение Волгоградской области (при его наличии), а также доводиться до сведения жителей через органы территориального общественного самоуправления.

10. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся Комиссией, а также по запросу Комиссии органом, уполномоченным в области градостроительства, иными структурными подразделениями Администрации.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний должна составлять:

1) по проекту Правил землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения информации о проведении публичных слушаний и опубликования такого проекта;

2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения информации о проведении публичных слушаний и опубликования проекта внесения изменений в Правила;

3) по проекту генерального плана и внесению изменений в генеральный план поселения - не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения;

4) по проектам планировки территории - не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения;

5) по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства - не менее двух недель и не более одного месяца со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний.

12. Информация о проведении публичных слушаний должна содержать следующие сведения:

1) наименование и состав обсуждаемых материалов;

2) информацию о месте, периоде, времени и условиях ознакомления с обсуждаемыми материалами;

3) порядок и срок подачи замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

4) фамилию, имя, отчество, должность, рабочий телефон и номер служебного кабинета представителя Комиссии, на которого возложена ответственность за сбор замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

5) дату, время и место проведения публичных слушаний с участием Комиссии, представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов, специалистов, заинтересованных лиц и граждан.

13. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованным лицам и гражданам в период рабочего времени Комиссией должна быть предоставлена возможность ознакомления с обсуждаемыми материалами.

14. В целях доведения до населения информации о содержании обсуждаемых материалов Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов на собраниях жителей, в печатных и электронных средствах массовой информации, по радио.

15. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованные лица и граждане вправе в письменной форме направлять в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых материалов. Данные предложения и замечания подлежат обязательной регистрации в Администрации, рассмотрению Комиссией и включению в протокол публичных слушаний.

16. Публичные слушания с участием Комиссии, представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов, специалистов, заинтересованных лиц и граждан проводятся, как правило, в здании Администрации и назначаются, как правило, в рабочие дни не ранее 17.00 часов.

17. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам и гражданам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения. Мнения заинтересованных лиц и граждан учитываются только в случае представления их в Комиссию в письменном виде.

18. Комиссия по результатам публичных слушаний оформляет протокол результатов публичных слушаний (далее - Протокол).

19. К Протоколу прилагаются:

1) копия решения о назначении публичных слушаний;

2) копии предложений и замечаний заинтересованных лиц и граждан, поступивших в письменном виде в Комиссию в период проведения публичных слушаний;

3) копии публикаций в средствах массовой информации по обсуждаемым материалам.

20. Протокол подписывается членами Комиссии и утверждается ее руководителем.

Член Комиссии, не согласный с заключением Комиссии, вправе высказать свое особое мнение. Особое мнение члена Комиссии в письменном виде прилагается к Протоколу.

21. Срок подготовки Протокола не должен превышать 20 дней.

22. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов не позднее чем по истечении 10 дней со дня утверждения Протокола, и может размещаться на официальном сайте Трёхложинского сельского поселения в сети «Интернет» (при его наличии).

23. После завершения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения внесение изменений осуществляется в порядке, установленном статьей 12 настоящих Правил.

24. После завершения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства принятие решения по указанным вопросам осуществляется Главой в соответствии с главой 2 настоящих Правил.

25. Хранение Протоколов о результатах публичных слушаний осуществляется в Администрации. Протоколы предоставляются по письменному запросу для ознакомления любому гражданину, общественной организации, органу государственной власти в течение 10 дней с момента поступления запроса.

26. Мнение жителей поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

Статья 24. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих на территории той территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого запрашивается разрешение.

2. В срок не позднее десяти дней после получения заявления заинтересованного лица о предоставлении указанных в части 1 настоящей статьи разрешений Комиссия:

1) обеспечивает информирование граждан о проведении публичных слушаний;

2) персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, о проведении публичных слушаний;

3) в случае, если запрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, информирует о проведении публичных слушаний правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

3. При проведении публичных слушаний гражданам предоставляется информация о письменных заключениях, полученных от уполномоченных, контрольных и надзорных органов по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов не позднее чем по истечении 10 дней со дня утверждения Протокола, и может размещаться на официальном сайте Трёхложинского сельского поселения в сети «Интернет» (при его наличии).

5. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения об их результатах.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании вышеуказанных рекомендаций Глава в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Трёхложинского сельского поселения в сети «Интернет» (при его наличии).

Статья 25. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации,

законодательством о градостроительной деятельности Волгоградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Трёхложинского сельского поселения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

5) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

5. Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства размещает информацию о проведении публичных слушаний в средствах массовой информации и на официальном сайте Трёхложинского сельского поселения в сети «Интернет» (при его наличии).

В сообщении указывается:

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

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

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

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

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

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол.

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

7. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Трёхложинского сельского поселения в сети «Интернет» (при его наличии).

8. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей и до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

9. Глава с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в срок не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо об отклонении ее и направлении на доработку.

Раздел 2. Градостроительное зонирование и градостроительные регламенты

Глава 6. Положение о порядке градостроительного зонирования и о применении градостроительных регламентов

Статья 26. Территориальные зоны, установленные для Трёхложинского сельского поселения

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в сельском поселении установлены территориальные зоны, виды, состав и коды которых приведены в таблице 1.

Таблица 1

Код территориальной зоны	Виды и состав территориальных зон
	Жилые зоны
Ж	Зона застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами
	Общественно-деловая зона
О	Зона застройки объектами общественно-делового назначения дошкольного, начального и среднего общего образования,
	Производственные зоны
ИТ	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур
	Зоны сельскохозяйственного использования
СХ	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий

2. Границы территориальных зон установлены по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования территории населенных пунктов Трёхложинского сельского поселения определенным цветом и буквенно-цифровым кодом.

4. Для каждого вида территориальных зон устанавливаются виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Территориальная зона может состоять из участков территориальной зоны. Участок территориальной зоны - часть территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы, и отделенная от других участков этой же территориальной зоны участками других территориальных зон.

Статья 27. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

2. В части основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования к их размещению, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 7.

3. В части вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, к их размещению, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье.

4. В числе общих требований к размещению основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) при соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания;

2) объекты культурного наследия относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон;

3) объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (линейные объекты, канализационные насосные станции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные, водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины; локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

4) объекты транспорта, включая мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей, автозаправочные и газонаполнительные станции, стоянки индивидуального легкового автотранспорта, относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков, непосредственно примыкающих к территориям улично-дорожной сети, расположенных на территории всех зон, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение;

5) размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

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

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

5. В числе общих требований к размещению вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

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

б) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для функционирования объектов основных и условно разрешенных видов использования;

в) объекты временного проживания, необходимые для функционирования основных и условно разрешенных, видов использования;

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

д) автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

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

ж) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

з) общественные туалеты;

2) размещение объектов, вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством;

3) суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 30% общей площади зданий расположенных на территории соответствующего земельного участка;

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

Статья 28. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

1) минимальная площадь земельного участка;

2) максимальная площадь земельного участка;

3) минимальная ширина вдоль фронта улицы;

4) предельное количество этажей;

5) максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции на территории земельного участка;

6) минимальные отступы стен объектов капитального строительства от границ сопряженных земельных участков;

7) максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

8) максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;

9) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

11) минимальная доля озеленения территории земельных участков;

12) максимальный процент застройки в границах земельного участка.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 7.

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

1) выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 метров и ниже 3,5 метров от уровня земли;

2) выступы за красную линию ступеней и приямков допускаются по согласованию Администрации;

3) общие требования в части максимальной высоты объектов капитального строительства:

- высота объектов капитального строительства определяется как расстояние по вертикали от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, дымовых и вентиляционных труб).

4. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

1) к озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями), водоемами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале;

2) озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

а) площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

б) открытыми спортивными площадками;

в) другими подобными объектами;

3) доля озелененных территорий для объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается; при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо

проведение компенсационного озеленения в соответствии с нормативными актами Трёхложинского сельского поселения. Доля озелененных территорий садов, скверов – 70%.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон за исключением перечисленных в части 3, пункт 2) приведена в таблице 2.

Таблица 2

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Сады, скверы, бульвары; парки; комплексы аттракционов	70% территории земельного участка
2	Объекты дошкольного образования (ДОУ), объекты начального и среднего общего образования (школы)	50% территории земельного участка
3	Индивидуальные жилые дома; открытые объекты физической культуры и спорта	40% территории земельного участка
4	Прочие(*)	15% территории земельного участка

(*) – за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

1) объекты коммунального хозяйства;

2) объекты сельскохозяйственного использования;

3) объекты транспорта.

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

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

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

8. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

1) система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

а) хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

в) хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках;

2) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 3.

Таблица 3

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

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома	1 машино-место на земельный участок
2	Личные подсобные хозяйства	1 машино-место на земельный участок
3	Открытые объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
4	Земельные участки парков, садов, скверов	3 машино-места на 1,0 га территории участка

3. Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется в соответствии с действующими региональными нормативами градостроительного проектирования Волгоградской области.

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

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 29. Общие требования в части видов использования земельных участков

Наименование вида использования земельного участка
1. Для размещения жилых домов и объектов, связанных с их обслуживанием
Для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов) с правом содержания скота и птицы
2. Для размещения объектов общественно-делового назначения
Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
Для размещения государственных и муниципальных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций
Для размещения объектов местного самоуправления и некоммерческих организаций (ТСЖ, ТОС и т.п.)
Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Для размещения финансово-кредитных объектов
Для размещения объектов страхования
Для размещения объектов пенсионного обеспечения
Для размещения объектов социального обеспечения
Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с обслуживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные школы и другие подобные объекты)
Для размещения религиозных объектов
Для размещения объектов торговли
Для размещения объектов общественного питания
Для размещения объектов бытового обслуживания
Для размещения объектов охраны общественного порядка
Для размещения ветеринарных лечебниц и станций
3. Для размещения объектов природного и рекреационного назначения
Для размещения природных заказников
Для размещения природных парков
Для размещения памятников природы
Для размещения особо охраняемых природных территорий
Для размещения парков
Для размещения садов, скверов, бульваров

Наименование вида использования земельного участка
Для размещения набережных
Для размещения городских лесов
Для размещения пляжей
Для размещения объектов для оздоровительных целей
Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты)
Для размещения открытых объектов физической культуры и спорта
4. Для размещения объектов производственного назначения
Для размещения промышленных объектов
Для размещения складских объектов
Для размещения производственных баз
Для размещения объектов оптовой торговли
5. Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур
Для размещения линейных объектов
Для размещения водопроводных станций (водозаборные и очистные сооружения)
Для размещения водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
Для размещения электроподстанций открытого типа
Для размещения распределительных пунктов, трансформаторных подстанций, котельных
Для размещения газораспределительных пунктов
Для размещения канализационных очистных сооружений
Для размещения канализационных насосных станций
Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
Для размещения объектов связи и телекоммуникаций
Для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)
Для размещения стоянок с гаражами боксового типа
6. Для размещения объектов внешнего транспорта
Для размещения железнодорожных вокзалов и станций
Для размещения объектов внешнего водного транспорта
Для размещения причалов и стоянок водного транспорта
Для размещения объектов инфраструктуры внешнего транспорта
Для размещения автостанций
Для размещения объектов трубопроводного транспорта
7. Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения

Наименование вида использования земельного участка
Для размещения складских объектов
Для размещения производственных баз
Для размещения пашни
Для размещения пастбищ
Для садоводства
Для огородничества
Для животноводства
Для размещения предприятий по переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельскохозяйственного производства (ремонт, складирование)
8. Для размещения объектов специального назначения
Для размещения кладбищ
Для размещения режимных объектов
Для размещения зеленых насаждений санитарно-защитных зон
Для размещения зеленых насаждений водоохранных зон
Для размещения зеленых насаждений вдоль автомобильных и железных дорог
Для размещения гидротехнических сооружений

Глава 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Статья 30. Жилые зоны

1. Зона застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (Ж)

1) цели выделения зоны:

а) развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки;

б) развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

в) создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
	Основные виды разрешенного использования
1	Для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов) с правом содержания скота и птицы
2	Для размещения объектов торговли(*)
3	Для размещения объектов общественного питания(*)
4	Для размещения объектов бытового обслуживания(*)
5	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений(*)

№ п/п	Наименование вида использования
6	Для размещения финансово-кредитных объектов(*)
7	Для размещения объектов страхования(*)
8	Для размещения объектов пенсионного обеспечения(*)
9	Для размещения садов, скверов, бульваров
	Условно разрешенные виды использования
1	Для размещения объектов социального обеспечения(*)
2	Для размещения религиозных объектов(*)
3	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов(*)
4	Для размещения объектов местного самоуправления и некоммерческих организаций (ТСЖ, ТОС и т.п.)
5	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций(*)

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования;

3) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) минимально допустимая площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома с правом содержания скота и птицы - 600 кв. метров;

б) максимально допустимая площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома с правом содержания скота и птицы - 2500 кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров;

г) предельное количество этажей — 3 шт.;

д) максимальная высота объектов капитального строительства — 12 метров;

е) минимальные отступы стен зданий от границ сопряженных земельных участков:

- от передней границы земельного участка – 3,0 метра;
- от боковой границы участка - 0 метров при примыкании, в остальных случаях - 3 метра;
- от задней границы участка – 3 метра;

ж) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;

и) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28;

к) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%

Статья 31. Общественно-деловая зона

1. Зона застройки объектами общественно-делового назначения (О)

1) цель выделения зоны – развитие существующих и вновь осваиваемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- создание условий для формирования специализированной зоны для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
	Основные виды разрешенного использования
1	Для размещения государственных и муниципальных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций
2	Для размещения объектов местного самоуправления и некоммерческих организаций (ТСЖ, ТОС и т.п.)

№ п/п	Наименование вида использования
3	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов
4	Для размещения финансово-кредитных объектов
5	Для размещения объектов страхования
6	Для размещения объектов пенсионного обеспечения
7	Для размещения объектов социального обеспечения
8	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
9	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с обслуживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, школы и т.п. объекты)
10	Для размещения религиозных объектов
11	Для размещения объектов торговли
12	Для размещения объектов общественного питания
13	Для размещения объектов бытового обслуживания
14	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты)
15	Для размещения объектов охраны общественного порядка
16	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций
17	Для размещения садов, скверов, бульваров
18	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
	Условно разрешенные виды использования
1	Для размещения автостанций
2	Для размещения складских объектов

3) предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

а) минимально допустимая площадь земельного участка — 600 кв.метров;

б) максимально допустимая площадь земельного участка — 25000 кв.метров;

в) предельное количество этажей

- объектов дошкольного образования — 2 шт.,
- прочих объектов — 3 шт;

г) максимальная высота объектов капитального строительства – 30 метров;

д) минимальные отступы стен объектов капитального строительства от границ сопряженных земельных участков – 3 метра;

е) минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с частью 4 статьи 28;

ж) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28;

з) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Статья 32. Производственные зоны

1. Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)

1) цель выделения зоны – формирование комплексов объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса опасности;

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
	Основные виды разрешенного использования
1	Для размещения линейных объектов
2	Для размещения водопроводных станций (водозаборные и очистные сооружения)
3	Для размещения водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
4	Для размещения электроподстанций открытого типа
5	Для размещения распределительных пунктов, трансформаторных подстанций, котельных
6	Для размещения газораспределительных пунктов
7	Для размещения канализационных очистных сооружений
8	Для размещения канализационных насосных станций
9	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций
11	Для размещения зеленых насаждений санитарно-защитных зон
12	Для размещения объектов инфраструктуры внешнего транспорта
13	Для размещения автостанций
14	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
15	Для размещения объектов транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станции, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей).
	Условно разрешенные виды использования
1	Для размещения складских объектов
2	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций
3	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
4	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа

3) предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

а) максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции – не ограничена;

б) минимальные отступы стен объектов капитального строительства от границ сопряженных земельных участков – 3 метра;

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – IV;

г) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;

д) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28;

е) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Статья 33. Зоны сельскохозяйственного использования

1. Зона объектов сельскохозяйственного назначения (СХ)

1) цель выделения зоны – сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур;

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
	Основные виды разрешенного использования
1	Для размещения предприятий по переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельскохозяйственного производства (ремонт, складирование)
2	Для животноводства
3	Для размещения ветеринарных лечебниц и станций
4	Для размещения складских объектов
3	Для размещения зеленых насаждений санитарно-защитных зон
4	Для размещения производственных баз
	Условно разрешенные виды использования
1	Для размещения объектов общественного питания
2	Для размещения объектов бытового обслуживания
3	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
4	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций

3) предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

а) минимальная площадь земельного участка — 600 кв. метров;

б) максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции – не ограничена;

в) минимальные отступы стен зданий от границ сопряженных земельных участков: 3 метра;

г) минимальные размеры озелененной территории земельных участков – в соответствии с частью 4 статьи 28;

д) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

1. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ -1)

1) цели выделения зоны – сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их занятия другими видами деятельности до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом Усть-Бузулукского сельского поселения;

2) основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
	Основные виды разрешенного использования
1	Для размещения пашни
2	Для размещения пастбищ
3	Для садоводства
4	Для огородничества

	Условно разрешенные виды использования
1	Для размещения коллективных садов и огородов
2	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
3	Для размещения объектов связи и телекоммуникаций

3) предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

а) минимальная площадь земельного участка — 600 кв. метров;

б) максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции – не ограничена;

в) минимальные отступы стен зданий от границ сопряженных земельных участков: 3 метра;

г) минимальные размеры озелененной территории земельных участков – в соответствии с частью 4 статьи 28.

Глава 8. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 36. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые на территории Трёхложинского сельского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации, отображены на карте градостроительного зонирования (карте границ зон с особыми условиями использования территорий).

2. Виды, состав и коды зон с особыми условиями использования территорий приведены в таблице 4.

Таблица 4

Код зоны с особыми условиями использования территории	Виды и состав зон с особыми условиями использования территориий
Н -1	Санитарно-защитная зона
Н -2	1 пояс санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
Н -3	Охранная зона объектов культурного наследия

3. Каждая зона особыми условиями использования территории обозначена на карте градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом.

Статья 37. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия Трёхложинского сельского поселения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

1) к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) к стилевым характеристикам застройки;

3) к процедурам подготовки градостроительной и проектной документации и к осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами зон охраны объектов культурного наследия и подлежат внесению в качестве изменений в правила землепользования и застройки Трёхложинского сельского поселения.

Статья 38. 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. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). Содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки.

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

4. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения:

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

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

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

4) 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;

5) 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;

6) 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.

5. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения:

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

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

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

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

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

6) 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.

6. Мероприятия по второму поясу ЗСО подземных источников водоснабжения:

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

1) не допускается:

а) размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

б) применение удобрений и ядохимикатов;

в) рубка леса главного пользования и реконструкции;

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

3) 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 центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

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

7. Мероприятия по санитарно – защитной полосе водоводов:

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

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

Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» 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 санитарно-защитных зонах не допускается размещение:

а) жилой застройки, включая отдельные жилые дома;

б) ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, санаториев и домов отдыха;

в) территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки;

г) коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

д) спортивных сооружений, детских площадок;

е) образовательных и детские учреждений;

ж) лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

з) других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;

2) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

а) сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

б) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

в) пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,

автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

г) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

д) новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

4. Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства

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

2. Содержание указанных условий определено «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. N 160.

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

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

2) размещать свалки;

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

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

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

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

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

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

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

7) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон газораспределительных сетей

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов. Основы безопасной эксплуатации газораспределительных сетей определены Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".

2. Ограничения хозяйственной деятельности, которая может привести к повреждению газораспределительных сетей, определены «Правилами охраны газораспределительных сетей», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878.

3. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается в том числе:

1) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

2) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

3) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

4) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

5) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

6) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

7) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

8) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

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:

1) ограничения использования территории;

2) ограничения хозяйственной и иной деятельности;

3) обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Статья 43. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах населенного пункта, разрешенным считается такое использование, которое соответствует регламентам, установленным настоящими Правилами, в том числе:

1) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, иным условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

2) другим ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы);

3) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования.

2. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право самостоятельно выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенный как основной и вспомогательный к ним для соответствующих территориальных зон, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для

данной территориальной зоны, необходимо получение разрешения в соответствии с порядком, установленным настоящими Правилами.

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящими Правилами при условии выполнения требований технических регламентов.

Глава 9. Карта градостроительного зонирования

Статья 44. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков территориальных зон, границ зон с особыми условиями использования территории, отображенных на схематической основе.

2. Карта градостроительного зонирования включает в себя:

1) карту границ территориальных зон населенного пункта хутор Трёхложинский Трёхложинского сельского поселения;

2) карту границ зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 45. Порядок ведения карты градостроительного зонирования

1. Ведение карты градостроительного зонирования и своевременное отображение внесенных в установленном порядке в нее изменений осуществляются Администрацией.

2. Внесение изменений в карту границ территориальных зон осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами.

3. Внесение изменений в карту границ зон с особыми условиями использования территории может осуществляться на основании нормативных правовых актов, принятых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4. В случае необходимости внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о необходимости внесения соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений.

5. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории.

6. Администрация в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту границ зон с особыми условиями использования территории и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации о внесении изменений в Правила.