**Правила землепользования**

**и застройки муниципального образования СЕЛЬСКОГО поселения село Ворсино**

**муниципального района «Боровский район»**

**калужской области**

в редакции Решения Сельской Думы муниципального образования сельского поселения село Ворсино от 06 апреля 2013 г. № 37, Решения Сельской Думы муниципального образования сельского поселения село Ворсино от 04 сентября 2013 года № 62 , Решения Сельской Думы муниципального образования сельского поселения село Ворсино от 11 июня 2014 г. № 31, Решения Сельской Думы муниципального образования сельского поселения село Ворсино 03.09.2014 года №43)

КАЛУГА

2011

Содержание:

[Введение 4](#_Toc312921872)

[Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в них 6](#_Toc312921873)

[Раздел 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления 6](#_Toc312921874)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах. 6](#_Toc312921875)

[Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки 14](#_Toc312921876)

[Статья 3. Состав и структура Правил 16](#_Toc312921877)

[Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение 17](#_Toc312921878)

[Статья 5. Порядок использования земельных участков, на которые действие регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливается 18](#_Toc312921879)

[Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке; участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки 19](#_Toc312921880)

[Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки 19](#_Toc312921881)

[Раздел 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 22](#_Toc312921882)

[Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 22](#_Toc312921883)

[Статья 9. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости 23](#_Toc312921884)

[Статья 10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 24](#_Toc312921885)

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 25](#_Toc312921886)

[Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 26](#_Toc312921887)

[Статья 13. Установление публичных сервитутов 26](#_Toc312921888)

[Статья 14. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов 28](#_Toc312921889)

[Раздел 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления 29](#_Toc312921890)

[Статья 15. Общие положения о планировке территории 29](#_Toc312921891)

[Статья 16. Особенности подготовки документации по планировке территории 30](#_Toc312921892)

[Статья 17. Работы по формированию земельных участков 30](#_Toc312921893)

[Статья 18. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам 32](#_Toc312921894)

[Статья 19. Условия предоставления (изъятия) земельных участков 33](#_Toc312921895)

[Статья 19.1 Условия предоставления земельных участков 33](#_Toc312921896)

[Статья 19.2 Условия изъятия земельных участков 34](#_Toc312921897)

[Статья 20. Нормы предоставления земельных участков 35](#_Toc312921898)

[Статья 21. Проект межевания территорий 36](#_Toc312921899)

[Статья 22. Градостроительные планы земельных участков 37](#_Toc312921900)

[Раздел 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 39](#_Toc312921901)

[Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства 39](#_Toc312921902)

[Статья 24. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки 40](#_Toc312921903)

[Статья 25. Организация подготовки публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 41](#_Toc312921904)

[Статья 26. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 42](#_Toc312921905)

[Статья 27. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 42](#_Toc312921906)

[Раздел 5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки 43](#_Toc312921907)

[Статья 28. Основания для внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки 43](#_Toc312921908)

[Статья 29. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 43](#_Toc312921909)

[Раздел 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки 44](#_Toc312921910)

[Статья 30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 44](#_Toc312921911)

[Статья 31. Развитие застроенных территорий 45](#_Toc312921912)

[Часть II. Карты градостроительного зонирования 47](#_Toc312921913)

[Статья 32. Карта градостроительного зонирования. Границы территориальных зон 47](#_Toc312921914)

[Статья 33. Карта градостроительного зонирования. Границы зон с особыми условиями использования территории. 47](#_Toc312921915)

[Часть III. Градостроительные регламенты 48](#_Toc312921916)

[Статья 35. Общие положения 48](#_Toc312921917)

[Статья 36. Состав и кодировка территориальных зон 48](#_Toc312921918)

[36.1. Градостроительное зонирование 48](#_Toc312921919)

[36.2 Территориальные зоны 50](#_Toc312921920)

Введение

Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения село Ворсино Боровский муниципальный район Калужской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Калужской области, Уставом муниципального образования сельского поселения село Ворсино Калужской области, генеральным планом сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила разработаны на основании Постановления главы администрации муниципального образования сельское поселение село Ворсино Боровский муниципальный район Калужской области (далее по тексту – сельское поселение село Ворсино) от 24.12.2010 № 293 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования сельское поселение Село Ворсино Боровский муниципальный район Калужской области».

Целью разработки Правил является:

- определение территориальных зон и установление градостроительных регламентов на территории сельского поселения село Ворсино за исключением земель лесного и водного фонда, а также сельскохозяйственных угодий  в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Задачами разработки Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения село Ворсино и населенных пунктов в его составе, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории сельского поселения село Ворсино и населенных пунктов;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание правовой, методической и информационной основы для последовательного развития современной системы градорегулирования, ориентированной на рыночные преобразования в сфере недвижимости,  использование современных технологий в планировании развития и управлении процессами обустройства и застройки территории поселения.

- обеспечение баланса интересов землепользователей  и сельского поселения село Ворсино путем создания системы гарантий, в виде определенных  диапазонов разрешенной деятельности в пределах каждой учетной единицы территории.

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в них

Раздел 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

В правилах землепользования и застройки сельского поселения село Ворсино используются следующие основные понятия:

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;[[1]](#footnote-1)

виды разрешенного использования недвижимости – виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу поименования этих видов в части 3 настоящих Правил при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;[[2]](#footnote-2)

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;[[3]](#footnote-3)

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;[[4]](#footnote-4)

территориальное планирование - направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;[[5]](#footnote-5)

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;[[6]](#footnote-6)

градостроительная документация по планировке территории – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);[[7]](#footnote-7)

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам;[[8]](#footnote-8)

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;[[9]](#footnote-9)

заказчик - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;[[10]](#footnote-10)

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;[[11]](#footnote-11)

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;[[12]](#footnote-12)

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;[[13]](#footnote-13)

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;[[14]](#footnote-14)

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;[[15]](#footnote-15)

зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия;[[16]](#footnote-16)

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельского поселения;[[17]](#footnote-17)

инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;[[18]](#footnote-18)

информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;[[19]](#footnote-19)

коэффициент строительного использования земельного участка - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;[[20]](#footnote-20)

красные линии - красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;[[21]](#footnote-21)

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;[[22]](#footnote-22)

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;[[23]](#footnote-23)

многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;[[24]](#footnote-24)

недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;[[25]](#footnote-25)

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);[[26]](#footnote-26)

ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);[[27]](#footnote-27)

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;[[28]](#footnote-28)

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;[[29]](#footnote-29)

проект межевания территории – документ, подготовка которого осуществляется применительно к застроенным и подлежащим к застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;[[30]](#footnote-30)

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая часть (процент) площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;[[31]](#footnote-31)

публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливается законом или иными нормативными правовыми актами государственной власти, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;[[32]](#footnote-32)

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;[[33]](#footnote-33)

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;[[34]](#footnote-34)

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;[[35]](#footnote-35)

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитутами;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);[[36]](#footnote-36)

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;[[37]](#footnote-37)

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;[[38]](#footnote-38)

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);[[39]](#footnote-39)

технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;[[40]](#footnote-40)

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;[[41]](#footnote-41)

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.[[42]](#footnote-42)

Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки

1. Правила являются нормативным правовым актом, разработанным на основе градостроительной документации в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калужской области, сельского поселения, регулирующими отношения в сфере градостроительства.

2. Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.[[43]](#footnote-43)

3. Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории сельского поселения, основанный на градостроительном зонировании - делении территории сельского поселения на территориальные зоны с установлением в пределах каждой зоны градостроительных регламентов по видам разрешенного использования и параметрам допустимых строительных изменений объектов недвижимости - земельных участков и прочно связанных с землей зданий, сооружений и иных объектов при осуществлении градостроительной деятельности.

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

5. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению территории сельского поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории сельского поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

6. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- иными нормативными правовыми актами сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

8. Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, которые предусмотрены Разделом 5 настоящих Правил.

Статья 3. Состав и структура Правил

1. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карты градостроительного зонирования муниципального образования и входящих в его состав населенных пунктов, с отображением границ территорий с особыми условиями использования территорий;

3) градостроительные регламенты.

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

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

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

4. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах[[44]](#footnote-44).

5. Раздел «Градостроительные регламенты» включает в себя:

1) общие положения;

2) перечень территориальных зон и устанавливаемых для них градостроительных регламентов;

3) предельные параметры застройки;

4) порядок применения градостроительных регламентов.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение[[45]](#footnote-45)

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

Статья 5. Порядок использования земельных участков, на которые действие регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливается[[46]](#footnote-46)

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

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

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке; участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения (при наличии официального сайта сельского поселения) в сети "Интернет".[[47]](#footnote-47)

2. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном Разделом 4 настоящих Правил.

Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки[[48]](#footnote-48)

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

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

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

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

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

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

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

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 22 настоящих Правил;

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

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

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

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

- принятие решений о развитии застроенных территорий;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики сельского поселения село Ворсино входит:

- организация и координация разработки проектов планов и программ развития сельского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, направленных на социально-экономическое развитие сельского поселения и обеспечение его жизнедеятельности;

- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики сельского поселения;

- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории сельского поселения;

- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики сельского поселения.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом сельского поселения и земельными ресурсами входит:

- предоставление по запросу Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

- участие в разработке и осуществлении земельной политики сельского поселения, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом сельского поселения и земельными ресурсами.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы входит:

- подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

- подготовка правовых заключений на проекты органов местного самоуправления сельского поселения по вопросам землепользования и застройки;

- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации сельского поселения по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление Комиссии по землепользованию и застройки заключений по вопросам ее деятельности;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

Раздел 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.[[49]](#footnote-49)

Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны (подзоны), обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;

- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

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

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.[[50]](#footnote-50)

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.[[51]](#footnote-51)

Для условно разрешенных видов использования необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний.

Для каждой зоны (подзоны) устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости в масштабах одного или нескольких кварталов застройки, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний.

Статья 9. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости

1.  Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.[[52]](#footnote-52)

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой сельского поселения, за исключением случаев изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, а также случаев, предусмотренных пунктом 5 ч.1 ст. 4 и статьей 4.1 Федерального закона N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», с учетом результатов публичных слушаний.[[53]](#footnote-53)

2.  Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1)  получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном Правилами землепользования и застройки (в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным);

2)  выполнения технических регламентов (в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство);

3)  получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, от отдела архитектуры и градостроительства, землеустройства администрации сельского поселения село Ворсино заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

Статья 10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства[[54]](#footnote-54)

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

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства[[55]](#footnote-55)

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

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

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

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

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства[[56]](#footnote-56)

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных в статье 9 Настоящих Правил.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

Статья 13. Установление публичных сервитутов

1. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливается законом или иными нормативными правовыми актами государственной власти, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятии) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

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

5. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

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

7. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

8. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".[[57]](#footnote-57)

9. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.[[58]](#footnote-58)

10. 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.[[59]](#footnote-59)

Статья 14. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов[[60]](#footnote-60)

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

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае, если использование указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Раздел 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 15. Общие положения о планировке территории [[61]](#footnote-61)

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Статья 16. Особенности подготовки документации по планировке территории[[62]](#footnote-62)

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случаев предусмотренных частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 17. Работы по формированию земельных участков

1. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

2. Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами – правообладателями смежных земельных участков, в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

3. Проведение работ по формированию земельных участков включает в себя выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка.

4. Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер. Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

5. В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ в случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения предусмотренного статьей 29 Земельного Кодекса исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Статья 18. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду, в постоянное (бессрочное) пользование и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в соответствии с земельным законодательством.

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных федеральными законами Калужской области.

3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненно - наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

4. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, выделяемые из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям:

а) предоставление земельных участков для строительства;

б) предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством;

в) предоставление прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

5. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

а) без предварительного согласования мест размещения объектов;

б) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Статья 19. Условия предоставления (изъятия) земельных участков

Статья 19.1 Условия предоставления земельных участков[[63]](#footnote-63)

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения село Ворсино, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

Статья 19.2 Условия изъятия земельных участков

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны и безопасности;

объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

2. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

3. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=5E4015A1FE39E51A85716061B17837305D5ABF4D098E650F4DB8025394991D83328CCB075AC31687u0PCG).[[64]](#footnote-64)

4. Не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных [федеральными законами](consultantplus://offline/ref=7CBD185CD64B39A6599F2171767CACE6B3E2ACADF7F81AB16DA047C6B06B13A4F4F98F51979EA955UAR8G).[[65]](#footnote-65)

Статья 20. Нормы предоставления земельных участков[[66]](#footnote-66)

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законом Калужской области № 220-ОЗ от 26.06.2003 г. «О нормах предоставления земельных участков гражданам», для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - Решение «О внесении изменения в приложение к Решению Районного Собрания муниципального образования муниципального района «Боровский район» № 51 от 06.05.2008 г. «Об утверждении нормы предоставления земельных участков на территории муниципального образования муниципального района «Боровский район».

2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для целей, предусмотренных правилами [пункта 1](consultantplus://offline/ref=E2C3310C6BB3F1C5AB6E00BA2DA821C1D44D04829D4102E0767CC7EABF2EB5474E46628CA9DC8E6Dx4W7L) настоящей статьи, устанавливаются:

- федеральными законами - из земель, находящихся в федеральной собственности;

- законами Калужской области - из земель, находящихся в собственности Калужской области;

- нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - из земель, находящихся в собственности муниципального образования сельского поселения село Ворсино.

2.1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в случаях и в порядке, которые установлены законами Калужской области, гражданам, имеющим трех и более детей, устанавливаются законами Калужской области.

3. Для целей, не указанных в [пунктах 1](consultantplus://offline/ref=E2C3310C6BB3F1C5AB6E00BA2DA821C1D44D04829D4102E0767CC7EABF2EB5474E46628CA9DC8E6Dx4W7L) и [2.1](consultantplus://offline/ref=E2C3310C6BB3F1C5AB6E00BA2DA821C1D44D04829D4102E0767CC7EABF2EB5474E46628FA8xDWFL) настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с настоящими Правилами, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Статья 21. Проект межевания территорий[[67]](#footnote-67)

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков[[68]](#footnote-68)

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Особенности содержания состава градостроительного плана некоторых земельных участков регулируется Федеральным [закон](consultantplus://offline/ref=E2CA5AE24A1501D46176BB12FF9686395018914E3A3AC89408EF44C39DAF91306C8D2177C0E34BE9qBWFK)ом от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. [Форма](consultantplus://offline/ref=E2CA5AE24A1501D46176BB12FF9686395018924C3C36C89408EF44C39DAF91306C8D2177C0E34BEAqBWEK) градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Раздел 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  - | подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);  подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана (паспорта) земельного участка);  выноса границ земельного участка в натуру. |

Не допускается предоставлять земельные участки для строительства без их градостроительной подготовки.

3. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации сельского поселения либо лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В случае, если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией сельского поселения за счёт победителя торгов.

4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

|  |  |
| --- | --- |
| -  - | гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;  земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. |

Раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел из земельного участка осуществляются в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется.   При этом осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -    - | размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;  обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому вновь образованному земельному участку;  --объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если вновь образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны. |

Статья 24. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Калужской области, Уставом муниципального образования сельского поселения село Ворсино, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования сельского поселения село Ворсино решений по землепользованию и застройке.

3. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  - | проекты Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений и (или) дополнений в Правила;  проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;  вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;  вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;  изменение градостроительных регламентов зон и изменения в зонировании;  вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;  - установление (прекращение) публичных сервитутов. |

Статья 25. Организация подготовки публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

2. Публичные слушания организуются и проводятся Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки в случаях, когда рассматриваются вопросы:

- по проекту правил землепользования и застройки и проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- по изменению одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - вопросы специальных разрешений).

Статья 26. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Уставом муниципального образования сельского поселения село Ворсино установлен порядок проведения публичных слушаний:

1) Решение о проведении публичных слушаний должно приниматься не позже чем за 20 дней до даты рассмотрения соответствующим органом или должностным лицом проекта Правил.

2) Решение о проведении публичных слушаний и проект Правил подлежат опубликованию (обнародованию) не позднее, чем за 7 дней до проведения слушаний.

3) Публичные слушания проводятся не позже чем за 7 дней до дня рассмотрения Правил.

4) Решение о назначении публичных слушаний должно быть опубликовано (обнародовано) совместно с Правилами и информацией о месте и времени проведения публичных слушаний, не позднее чем через 3 дня после его принятия.

5) Результаты публичных слушаний должны быть опубликованы (обнародованы) не позднее чем через 3 дня после проведения публичных слушаний.

2.  В целях доведения до населения информации о содержании Правил землепользования и застройки администрация сельского поселения село Ворсино в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов Правил, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков с участием граждан, представителей общественности, деловых кругов, депутатов, а также размещение информации на сайте администрации.

Статья 27. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Уставом муниципального образования сельского поселения село Ворсино, Положением о публичных слушаниях и с учетом положений статей 24, 25, 26 настоящих Правил.

Раздел 5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки

Статья 28. Основания для внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки[[69]](#footnote-69)

1. Основаниями для рассмотрения уполномоченным органом местного самоуправления сельского поселения село Ворсино вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения село Ворсино, схеме территориального планирования муниципального района «Боровский район», возникшее в результате внесения изменений в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района «Боровский район»;

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

Статья 29. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки[[70]](#footnote-70)

1. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Калужской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района «Боровский район» в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования сельского поселения село Ворсино.

3. Уполномоченный орган местного самоуправления с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Раздел 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения по инициативе указанного органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в Градостроительном кодексе, учитывая положения статьи 16 настоящих Правил.

2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования сельского поселения село Ворсино с учетом положений раздела 4 настоящих Правил.

4. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных [частями 1](consultantplus://offline/ref=81504B7D5F185EC84E73FFBE21885809FBCA2B39F889EC83929225E5F1D6048CFA5D9AF03C1DE1A0n3S7O) – 3 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

5. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

6. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Статья 31. Развитие застроенных территорий[[71]](#footnote-71)

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти Калужской области, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](consultantplus://offline/ref=5CFB7D84D26FE5D67CA23776D9EE5D1B6286F230258FA3DCF16DFAF786FDE1009FFFE715A409C5OAdBN) аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в [частях 3](consultantplus://offline/ref=5CFB7D84D26FE5D67CA23776D9EE5D1B6484F3352087FED6F934F6F581F2BE1798B6EB11OAd5N) и [4](consultantplus://offline/ref=5CFB7D84D26FE5D67CA23776D9EE5D1B6484F3352087FED6F934F6F581F2BE1798B6EB11OAd0N) настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со [статьей 46.2](consultantplus://offline/ref=5CFB7D84D26FE5D67CA23776D9EE5D1B6484F3352087FED6F934F6F581F2BE1798B6EB11OAdDN) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным [законодательством](consultantplus://offline/ref=5CFB7D84D26FE5D67CA23776D9EE5D1B6484F235208CFED6F934F6F581F2BE1798B6EB16OAd1N).

Часть II. Карты градостроительного зонирования

Статья 32. Карта градостроительного зонирования. Границы территориальных зон

Статья 33. Карта градостроительного зонирования. Границы зон с особыми условиями использования территории.

Часть III. Градостроительные регламенты

Статья 34. Общие положения

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.[[72]](#footnote-72)

Статья 35. Состав и кодировка территориальных зон

35.1. Градостроительное зонирование

1. Основанная на градостроительном зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

- реализации планов и программ (в том числе зафиксированных в утвержденной градостроительной документации) развития территории сельского поселения, систем транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды;

- установления правовых гарантий по использованию и изменению недвижимости для лиц, обладающих правами или желающих приобрести права на земельные участки, иные объекты недвижимости;

- повышения эффективности использования земель сельского поселения, в том числе посредством создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и реконструкцию объектов недвижимости;

- обеспечения свободного доступа населения сельского поселения к информации и его участия в принятии решений по вопросам развития сельского поселения, землепользования и застройки;

2. Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

абзац 2 пункт 2 статьи 35.2 правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения село Ворсино читать в редакции:

На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон.

Жилые зоны:

Ж 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж 2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Ж 3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Ж 5 Зона садово-дачных участков.

1.1.2. Общественно-деловые зоны:

ОД Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

ОД 2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.

ОД 2у Зона специализированного некоммерческого использования объектов учебного и научного назначения.

1.1.3. Зоны промышленные, инженерной и транспортной инфраструктур:

П Зона размещения производственных объектов

П 1 Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (нелинейных объектов).

П 3 Зона размещения коммунальных и складских объектов

1.1.4. Зоны сельскохозяйственного использования:

С 1 Зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

1.1.5. Зоны рекреационного назначения:

Р 1 Зона зеленых насаждений общего пользования

Р 2 Зона водных объектов (пруды, озера, водохранилища, пляжи).

Р-3 Зона объектов рекреации.

1.1.6. Зоны особо охраняемых территорий:

ОХ Зона территорий объектов культурного наследия.

1.1.7. Зоны специального назначения:

СН 1 Зона размещения кладбищ.

Перечень и описание зон:

Ж - ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа,

- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажа,

- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей фруктов,

- строения для содержания мелких животных (домашняя птица, кроликов и т. д.),

- сады, огороды,

- аллеи, скверы,

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,

- школы начальные и средние,

- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,

- библиотеки, архивы, информационные центры,

- музеи, выставочные залы,

- спортплощадки,

- аптеки,

- поликлиники,

- пункты первой медицинской помощи,

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,

- банно-оздоровительные комплексы,

- объекты, связанные с отправлением культа,

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) площадью не более 120 кв. м,

- магазины товаров первой необходимости площадью не более 150 кв. м,

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,

- предприятия бытового обслуживания в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м,

- отделения милиции.

- ведение личного подсобного хозяйства;

- инженерные коммуникации ,

- дороги , проезды , зоны обслуживания дорог и проезжей части;

- линии электропередач;

- объекты водо- , газо- , электроснабжения;

- подстанции по перекачки воды , ливневых и бытовых канализационных вод;

- размещение иных объектов инженерно технических коммуникаций;

- скважины;

- колодцы;

- канализационные коммуникации;

- септики;

- водонапорные башни;

- очистные сооружения,

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- теплицы,

- оранжереи,

- надворные постройки (бани, туалеты, сараи),

-индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства),

- резервуары для хранения воды,

- отдельно стоящий гараж на 1-2 легковые автомашины,

- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковые машины,

- открытая гостевая стоянка на 1 автомашину.

Ж-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами:

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома, отдельно стоящие на одну семью 1-3 этажа с участком,

- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажа с участком,

- многоквартирные дома не выше 5-ти этажей, с участком и без участка,

- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей фруктов,

- строения для содержания мелких животных (домашняя птица, кроликов и т. д.),

- сады, огороды,

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,

- школы начальные и средние,

- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,

- библиотеки, архивы, информационные центры,

- музеи, выставочные залы,

- спортплощадки,

- аптеки,

- поликлиники,

- пункты первой медицинской помощи,

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,

- банно-оздоровительные комплексы,

- объекты, связанные с отправлением культа;

- ведение личного подсобного хозяйства";

- инженерные коммуникации,

- дороги , проезды , зоны обслуживания дорог и проезжей части;

- линии электропередач;

- объекты водо- , газо- , электроснабжения;

- подстанции по перекачки воды , ливневых и бытовых канализационных вод;

- размещение иных объектов инженерно технических коммуникаций;

- скважины;

- колодцы;

- канализационные коммуникации;

- септики;

- водонапорные башни;

- очистные сооружения,

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- теплицы,

- оранжереи,

- надворные постройки (бани, туалеты, сараи),

-индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства),

- резервуары для хранения воды,

- поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома без рентгеновского кабинета при условии, что общая площадь заведения не превышает 250 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- магазин товаров первой необходимости на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- магазин товаров первой необходимости в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- отдельно стоящий или встроенный гараж на 1-2 легковые автомашины на земельных участках отдельно стоящих и блокированных жилых домов на одну семью,

- 1 отдельно стоящий или встроенный гараж или открытая стоянка для каждых трех жилых единиц на участке многоквартирного дома,

- отделения милиции,

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, в отдельно стоящем здании общей площадью не более 120 кв. м,

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия) в отдельно стоящем здании общей площадью не более 150 кв. м,

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельно стоящем здании площадью не более 120 кв. м,

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов, на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- кафе, закусочные, столовые (доготовочные, на полуфабрикатах без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- кафе, закусочные, столовые (доготовочные, на полуфабрикатах без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- индивидуальное обслуживание клиентов на первом этаже многоквартирного дома, при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров,

- индивидуальное обслуживание клиентов в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому, при условии, что общая площадь заведения не превышает 120 кв. м и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров.

Ж 3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами (4-5 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- многоквартирные жилые дома 4-5 этажей.

- многоквартирные жилые дома 2-4 этажа.

- блокированные жилые дома 2-3 этажа.

Жилые здания специального назначения (дома квартирного типа для престарелых и семей с инвалидами квартирного типа).

- детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости.

- библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения.

- сады, скверы, бульвары.

- физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения.

- открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты.

- амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры.

- пункты оказания первой медицинской помощи.

- молочные кухни, аптеки.

- Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения.

- жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей.

- бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.

- ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных.

- органы местного самоуправления, общественного самоуправления.

- опорные пункты охраны общественного порядка.

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.

- АТС, районные узлы связи.

- объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

- отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общей площади).

- отдельно стоящие объекты торговли, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (до 500 кв.м общей площади).

- встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий объекты торговли, бытового обслуживания населения.

- объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

а) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блочно-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;

б) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов, камер и т.д.);

в) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;

г) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;

д) канализационные насосные станции;

е) наземные сооружения канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);

ж) газораспределительные пункты;

з) иные объекты;

- инженерные коммуникации ,

- дороги , проезды , зоны обслуживания дорог и проезжей части;

- линии электропередач;

- объекты водо- , газо- , электроснабжения;

- подстанции по перекачки воды , ливневых и бытовых канализационных вод;

- размещение иных объектов инженерно технических коммуникаций;

- скважины;

- колодцы;

- канализационные коммуникации;

- септики;

- водонапорные башни;

- очистные сооружения.

Основные виды разрешенного использования, размещающиеся только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования (за исключением внутриквартальных проездов), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Условно разрешенные виды использования

- блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми участками.

- гостиницы.

- общежития.

- школы-интернаты.

- здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты).

- многоэтажные, подземные и полуподземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест).

- автостоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта от 100 до 300 машиномест.

- музеи, выставочные залы.

- специализированные медицинские центры.

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

- отдельно стоящие гаражи для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

- ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ площадью застройки более 100 кв.м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке.

Условно разрешенные виды использования, размещающиеся только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования (за исключением внутриквартальных проездов), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

Ж-5 Зона садово-дачных участков.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- садовые дома,

- дачи,

- ведение садоводства, огородничества, пчеловодства.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- гостевые (бесплатные) автостоянки,

- спортивные площадки,

- детские площадки, площадки для отдыха,

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

- сады, огороды, палисадники,

- индивидуальные гаражи или навесы на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,

- дом сторожа,

- здание органа управления объединения,

- торговые объекты.

ОД – ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

ОД Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные дома 2-3 этажей,

- многоквартирные жилые дома вдоль красных линий, только при условии размещения на 1 этаже нежилых объектов,

- квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на первом этаже или в пристроенном отдельно стоящем здании,

- жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м),

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов,

- заведения среднего специального образования,

- высшие учебные заведения,

- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,

- библиотеки, архивы, информационные центры,

- музеи, выставочные залы,

- танцзалы, дискотеки,

- кинотеатры, видеосалоны,

- театры, концертные залы,

- аптеки,

- поликлиники,

- пункты первой медицинской помощи,

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов,

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,

- банно-оздоровительные комплексы,

- магазины товаров первой необходимости,

- торговые центры, выставки товаров, в отдельно стоящих зданиях общей площадью до 5000 кв. м,

- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков),

- кафе, закусочные, столовые,

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого и некоммерческого назначения, обслуживающие население,

- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения,

- издательства и редакционные офисы,

- компьютерные центры,

- телевизионные и радиостудии,

- рекламные агентства,

- объекты, связанные с отправлением культа.

- инженерные коммуникации,

- дороги , проезды , зоны обслуживания дорог и проезжей части;

- линии электропередач;

- объекты водо- , газо- , электроснабжения;

- подстанции по перекачки воды , ливневых и бытовых канализационных вод;

- размещение иных объектов инженерно технических коммуникаций;

- скважины;

- колодцы;

- канализационные коммуникации;

- септики;

- водонапорные башни;

- очистные сооружения.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения,

- гаражи встроенные подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв. м, на участках площадью более 500 кв. м,

- спортплощадки,

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,

- школы начальные и средние,

- станции скорой помощи,

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,

- общественные туалеты на участках не более 60 кв. м,

- отделения милиции.

ОД 2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.

Зона предназначена для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования

Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости.

Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) встроено-пристроенные до 140 мест.

Школы-интернаты.

Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой.

Учреждения среднего специального и высшего образования с ограничением количества учащихся до 300.

Оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания.

Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения).

Музеи, выставочные залы, театры.

Сады, скверы, бульвары.

Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения.

Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты.

Специализированные медицинские центры.

Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры.

Пункты первой медицинской помощи.

Молочные кухни, аптеки.

Станции переливания крови.

Станции скорой и неотложной помощи.

Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза.

Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения.

Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы с ремонтными мастерскими и гаражами.

Органы государственного управления.

Органы местного самоуправления, общественного самоуправления.

Опорные пункты охраны общественного порядка.

Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды.

АТС, районные узлы связи.

Передающие и принимающие станции радио- и телевещания.

Автостоянки открытого типа городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси).

Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Основные виды использования, размещающиеся только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования (за исключением внутриквартальных проездов), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

1. Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта

Условно разрешенные виды использования

КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности.

Вертолетные площадки.

Гостиницы.

Общежития.

Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты).

Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных.

Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.

Бизнес-центры, офисные центры.

Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации.

Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.

Банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры, административные здания, издательства, теле-, радиостудии.

Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации.

Научные и опытные станции, метеорологические станции.

Многоэтажные, подземные и полуподземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест).

Автостоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест.

Рынки.

17. Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на большой поток посетителей.

18. Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки.

19. Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы.

20. Отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования, размещающиеся только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования (за исключением внутриквартальных проездов), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

1. Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны.

2. Автозаправочные станции (бензиновые, газовые, многотопливные).

3. Автовокзалы, автостанции.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.

Площадки для выгула собак.

Отдельно стоящие гаражи для инвалидов.

Общественные туалеты.

Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные.

Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

а) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;

б) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);

в) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;

г) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;

д) канализационные насосные станции;

е) наземные сооружения канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);

ж) газораспределительные пункты;

з) иные объекты.

ОД–2у Зона специализированного некоммерческого использования объектов учебного и научного назначения.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м),

- магазины товаров первой необходимости,

- кафе, закусочные, столовые,

- спортзалы, бассейны открытые и закрытые,

- высшие учебные заведения,

- заведения среднего специального образования,

- школы начальные и средние,

- научные, проектные и конструкторские организации,

- поликлиники,

- больницы, госпитали общего типа и специализированные,

- интернаты для престарелых,

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,

- издательства и редакционные офисы,

- компьютерные центры,

- гостиницы, дома приема гостей,

- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,

- библиотеки, архивы, информационные центры,

- музеи, выставочные залы,

- кинотеатры, видеосалоны,

- телевизионные и радиостудии,

- рекламные агентства,

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,

- аптеки,

- пункты первой медицинской помощи,

- пункты проката,

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов,

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний

- банки и отделения банков,

- открытые автостоянки и сооружения для временного хранения автотранспортных средств (легковых автомобилей, автобусов и др.),

- общественные туалеты на участках не более 60 кв. м.

ОД 3 Зона размещения объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности**.**

Основные виды разрешенного использования

1. Объекты торговли и общественного питания.

2. Отели.

3. Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия.

4. Прачечные.

5. Общественные здания административного назначения.

6. Гаражи.

7. Площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта.

8. Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.

2. Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

3. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий.

4. Питомники растений для озеленения промышленной площадки предприятий и санитарно-защитной зоны.

Условно разрешенные виды использования

1. Производственные, коммунальные и складские объекты класса санитарной опасности не выше V.

2. КНС, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности.

3. Водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины.

4. Стоянки индивидуального легкового автотранспорта.

5. Стоянки общественного транспорта (такси, экскурсионного, ведомственного).

6. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

7. Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОД.3

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОД.3 не устанавливаются, если иное не определено настоящими Правилами.

П – ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННЫЕ, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР.

П Зона размещения производственных объектов.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пищевые предприятия заготовочные,

- тепловые электростанции и районные котельные, работающие на газовом и газо-мазутном топливе (последний - как резервный),

- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна,

- материальные склады,

- базы для сбора утильсырья,

- склады временного хранения утильсырья без переработки,

- предприятия по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10,

- автомобильные стоянки грузового и легкового транспорта,

- механизированные транспортные парки по очистке территории,

- стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта,

- стоянки специального транспорта по уборке улиц и территорий,

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта,

- станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ),

- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,

- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей,

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,

- автобусные, троллейбусные парки,

- парки грузового автомобильного транспорта,

- таксопарки, представление в аренду автомобилей,

- авторемонтные предприятия,

- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта,

- мойки грузовых и легковых автомобилей,

- предприятия химчистки,

- прачечные,

- банно-прачечные комбинаты,

- ветлечебницы с содержанием животных,

- мусороперегрузочные станции,

- бани,

- пожарные депо,

- подстанции скорой помощи с громкоговорящей связью,

- закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, сельские кладбища,

- торговые комплексы, мелкооптовые рынки, продовольственные рынки и рынки промышленных товаров,

- мастерские и предприятия по ремонту бытовой техники, часов, обуви и т.д.,

- автоматические телефонные станции,

- голубятни,

- мини-пекарни производительностью не более 2500 кг/сут.,

- объекты торговли и общественного питания (стационарные и временные);

- инженерные коммуникации,

- дороги , проезды , зоны обслуживания дорог и проезжей части;

- линии электропередач;

- объекты водо- , газо- , электроснабжения;

- подстанции по перекачки воды , ливневых и бытовых канализационных вод;

- размещение иных объектов инженерно технических коммуникаций;

- скважины;

- колодцы;

- канализационные коммуникации;

- септики;

- водонапорные башни;

- очистные сооружения;

- производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий;

- электростанции, теплоэлектроцентрали, котельные, газораспределительные станции;

-КНС, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные;

- водопроводные станции и подстанции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;

- вертолетные площадки;

- гостиницы.

- инженерные коммуникации;

- дороги , проезды , зоны обслуживания дорог и проезжей части;

- линии электропередач;

- размещение иных объектов инженерно технических коммуникаций;

П 1, П 3 Зона размещения инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных, складских объектов

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пищевые предприятия заготовочные,

- тепловые электростанции и районные котельные, работающие на газовом и газо-мазутном топливе (последний - как резервный),

- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна,

- материальные склады,

- базы для сбора утильсырья,

- склады временного хранения утильсырья без переработки,

- предприятия по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10,

- автомобильные стоянки грузового и легкового транспорта,

- механизированные транспортные парки по очистке территории,

- стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта,

- стоянки специального транспорта по уборке улиц и территорий,

- отстойно-разворотные площадки общественного транспорта,

- станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ),

- коммерческие гаражи наземные и подземные, открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,

- индивидуальные гаражи, гаражные сооружения, места долговременного хранения автомобилей,

- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей,

- автобусные, троллейбусные парки,

- парки грузового автомобильного транспорта,

- таксопарки, представление в аренду автомобилей,

- авторемонтные предприятия,

- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта,

- мойки грузовых и легковых автомобилей,

- предприятия химчистки,

- прачечные,

- банно-прачечные комбинаты,

- ветлечебницы с содержанием животных,

- мусороперегрузочные станции,

- бани,

- пожарные депо,

- подстанции скорой помощи с громкоговорящей связью,

- закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, сельские кладбища,

- торговые комплексы, мелкооптовые рынки, продовольственные рынки и рынки промышленных товаров,

- мастерские и предприятия по ремонту бытовой техники, часов, обуви и т.д.,

- автоматические телефонные станции,

- голубятни,

- мини-пекарни производительностью не более 2500 кг/сут.,

- объекты торговли и общественного питания (стационарные и временные).

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:

- гостиницы,

- общежития, связанные с производством и образованием,

- заведения среднего специального образования,

- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,

- библиотеки, архивы, информационные центры,

- музеи, выставочные залы,

- спортплощадки,

- аптеки,

- поликлиники,

- пункты первой медицинской помощи,

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,

- магазины товаров первой необходимости,

- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов,

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,

- банно-оздоровительные комплексы,

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков),

- административные организации, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,

- научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий,

- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий,

- издательства и редакционные офисы с типографиями,

- компьютерные центры,

- объекты, связанные с отправлением культа,

- станции скорой помощи,

- ветеринарные приемные пункты,

- общественные туалеты,

- отделения милиции.

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

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.[[73]](#footnote-73)  
    4. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.[[74]](#footnote-74)

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.[[75]](#footnote-75)

Зонирование для целей регулирования использования территории сельского поселения выполнено в соответствии со ст.ст. 30-40 Градостроительного кодекса РФ.

35.2 Территориальные зоны

С учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования, категорий и функциональных зон и параметров их планируемого развития, на территории сельского поселения село Ворсино выделены следующие виды категорий и территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации:

- земли населенных пунктов (проживание населения);

- земли лесного фонда;

- земли промышленности;

- земли водного фонда;

- зоны общего пользования (транспортное обслуживание);

- зоны сельскохозяйственного назначения;

- зоны специального назначения (территории занятые кладбищами и прочими объектами);

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

2. На территории сельского поселения село Ворсино, выделяются следующие категории земель:

Земли населенных пунктов;

Земли промышленности;

Земли лесного фонда;

Земли водного фонда.

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие зоны:

Зона транспортной инфраструктуры установлены в зависимости от видов транспорта и объектов их инфраструктуры:

АТ – зона автомобильного транспорта включает:

- автомобильные дороги областного значения;

- улично-дорожная сеть;

- зона индивидуального транспорта.

ЖТ – зона железнодорожного транспорта.

Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) установлены на землях, предоставленных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства.

СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий;

СХ-2 – зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства;

СХ-3 – зоны, занятые объектами дачного хозяйства, садаводства и личного подсобного хозяйства.

Зона специального назначения (СН) охватывает территории, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также, использование которых невозможно без установления специальных норм и правил (кладбища).

3. Применительно к поименованным в п.2 настоящей статьи настоящих Правил территориальным зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

а) основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

б) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляемые совместно с ними;

4. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, бульвары, а также дороги, проезды и иные пешеходно - транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.

5. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, милиции - разрешены во всех зонах и представлены в списках "вспомогательных видов использования".

6. Перечень и описание категорий и зон:

ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:

Понятие земель населенных пунктов

1. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

2. Порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория населенного пункта в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки).

3. Земельные участки в городских и сельских населенных пунктах могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений, правилами землепользования и застройки.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым;

2) общественно-деловым;

3) производственным;

4) инженерных и транспортных инфраструктур;

5) рекреационным;

6) сельскохозяйственного использования;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам.

ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

1. Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

2. В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, а также устанавливаться санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования.

3. Размеры земельных участков, предоставляемых для целей, указанных в пункте 2, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией.

4. Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель.

ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА

1. К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

2. Границы земель лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от земель иных категорий в соответствии с материалами лесоустройства. Данные о границах земель лесного фонда заносятся в государственный земельный кадастр.

3. Нелесные земли лесного фонда, временно не используемые для ведения лесного хозяйства могут передаваться в аренду на срок до пяти лет для осуществления сельскохозяйственного производства. Условия использования таких земель и ограничения их использования устанавливаются договорами аренды земельных участков.

4. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется земельным и лесным законодательством.

ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА

1. К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

2. Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований.

3. Для охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются зоны охраны, в пределах которых вводится особый правовой режим использования земель.

 4. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется земельным и водным законодательством.

СХ – ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 Зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пашни, сенокосы, пастбища, залежи,

- земли, занятые многолетними насаждениями (сады, ягодники и т.д.).

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- огороды,

- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения,

- внутрихозяйственные дороги,

- древесно-кустарниковая растительность, предназначенная для защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений.

СХ-2 Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции,

- здания, строения, сооружения для животноводства,

- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- теплицы,

- оранжереи,

- резервуар для хранения воды,

- огороды,

- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения,

- внутрихозяйственные дороги.

- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания.

.

СХ-3 Зоны, занятые объектами дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- садовые дома;

-садоводство;

- огородничество;

- дачное хозяйство;

- дачи, сады, огороды (для выращивания сельскохозяйственных культур, в том числе фруктов, овощей, цветов);

- хозяйственные постройки для инвентаря, топлива, содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.), отдельно-стоящие или сблокированные;

- надворные туалеты, компостные площадки, ямы или ящики;

- лицевые ограждения проволочные, сетчатые, решетчатые высотой не более 1,6 м;

- межевые ограждения проволочные, сетчатые, решетчатые с высотой по соглашению сторон, но не более 1,6 м.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- ведение ограниченного хозяйства с содержанием мелкого скота, птицы, кроликов;

- теплицы, оранжереи, погреба;

- личные и коллективные водозаборы, резервуары для хранения воды,

- коллективные противопожарные водоемы или резервуары,

- помещения для охраны коллективных садов и дач, лесозащитные полосы,

- гаражи вместимостью не более 2 автомобилей,

- душ, баня, сауна, иные строения, разрешенные для усадебных и (или) блокированных домов.

Условно разрешенные виды использования земельных участков:

- отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 50 кв. м общей площади).

СН – ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН-1 Зона размещения кладбищ, скотомогильников, крематориев.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- захоронения (для действующих кладбищ),

- колумбарии (для действующих кладбищ),

- мемориальные комплексы,

- дома траурных обрядов,

- бюро похоронного обслуживания,

- бюро-магазины похоронного обслуживания,

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,

- культовые объекты.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- крематории (для действующих кладбищ),

- захоронения (для закрытых кладбищ),

- временные торговые объекты,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Глава 2.2 Установление режима использования земель в зонах ограничений и обременений

Характеристика зон ограничений и обременений

В соответствии с законодательными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, утвержденными постановлениями Правительства РФ, а также Положениями и Правилами режимообразующих объектов на территории МО СП «Село Ворсино» выделены следующие виды зон:

ОХРАННЫЕ ЗОНЫ – территории с особым режимом землепользования и природопользования, выделяемые вокруг особо ценных объектов, водных объектов в целях их охраны и защиты от неблагоприятных антропогенных воздействий, а также вдоль линий связи электропередачи, земель транспорта.

В соответствии с особенностями территории в пределах муниципального образования были установлены следующие виды охранных зон:

- ВЗ водоохранная зона – это территория, примыкающая к акваториям рек, озер и водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности. В пределах данной зоны установлены прибрежная защитная полоса – ВЗ 1, на территории которой вводится дополнительные ограничения природопользования;

- ЭС охранная зона электрических сетей и сооружений – территория, ограниченная параллельными прямыми, отстоящими от проекции крайних проводов на поверхность земли, параметры охранной зоны зависят от напряжения электрических сетей;

САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ (СЗЗ) – территории, отделяющие объекты, являющиеся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн радиочастот, статистического электричества, ионизирующих излучений от жилой застройки.

На основании данных о наличии объектов вредного воздействия на территорию в МО «СП Ворсино» были установлены следующие виды санитарно-защитных зон:

- ТИ санитарно-защитная зона транспортных инфраструктур - участки земли, необходимые для обеспечения нормального функционирования транспорта, сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта. Порядок установления данных санитарно-защитных зон, размеров и режима их пользования определяется для каждого вида транспорта;

- ЗК санитарно-защитная зона кладбищ;

Установление видов разрешенного использования земель в границах зон ограничений и обременений

1. Конкретный состав и содержание ограничений и обременений использования земель населенного пункта установлен в зависимости от назначения территории, получившей особый правовой режим и (или) от функционального назначения и параметров режимообразующих объектов.

2. Для поддержания проток, реки Истья в состоянии, соответствующим экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод установлена водоохранная зона, на территории которой введены дополнительные ограничения природопользования. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы установлены в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации:

- водоохранная зона реки Истья – 200 м (ВЗ);

- прибрежная защитная полоса – 50 м (ВЗ 1);

Ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной зоны, при отсутствии набережной измеряется от береговой линии, при наличии набережной – от парапета набережной.

В пределах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрении почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно к выше перечисленным ограничениям запрещается:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для летних лагерей, ванн.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м.

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

Режим хозяйственной деятельности на земельных участках, находящихся в водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах определяется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ. Согласно статьи 65 данного кодекса, в границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

На основании договоров водопользования, водные объекты предоставляются в пользование для:

- забора (изъятия) водных ресурсов из поверхностных водных объектов;

- использования акватории водных объектов, в том числе для рекреационных целей;

- использования водных объектов без забора (изъятия) водных ресурсов для целей производства электрической энергии.

На основании решений о предоставлении водных объектов в пользование предоставляются в пользование для:

- обеспечение обороны страны и безопасности государства;

- сброса сточных вод и (или) дренажных вод;

- размещения причалов, судоремонтных сооружений;

- размещения причалов, судоподъемных и судоремонтных сооружений;

- размещения стационарных и (или) плавучих платформ и искусственных островов;

- размещения и строительства гидротехнических сооружений (в том числе мелиоративных систем), мостов, подводных и подземных переходов, а также трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов, подводных коммуникаций;

- разведки и добычи полезных ископаемых;

- проведения дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов;

- забора (изъятия) водных ресурсов для орошения земель сельскохозяйственного назначении (в том числе лугов и пастбищ);

- организованного отдыха детей, а также организованного отдыха ветеранов, граждан пожилого возраста, инвалидов.

Не требуется заключение договора водопользования или принятие решения о предоставлении водного объекта в пользование в случае, если водный объект используется для:

- осуществление разового взлета, разовой посадки воздушных судов;

- забора (изъятия) из подземного водного объекта водных ресурсов, в том числе водных ресурсов, содержащих полезные ископаемые и (или) являющихся природными лечебными ресурсами, а также термальных вод;

- забора (изъятия) водных ресурсов в целях обеспечения пожарной безопасности, а также предотвращения чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий;

- забора (изъятия) водных ресурсов для санитарных, экологических и (или) судоходных попусков (сбросов воды);

- забора (изъятия) водных ресурсов судами в целях обеспечения работы судовых механизмов, устройств и технических средств;

- воспроизводства водных биологических ресурсов;

- проведения государственного мониторинга водных объектов и других природных ресурсов;

- проведения геологического изучения, а также геофизических, геодезических, картографических, топографических, гидрографических, водолазных работ;

- рыболовства, рыбоводства, охоты;

- санитарного, карантинного и другого контроля;

- охраны окружающей среды, в том числе водных объектов;

- научных, учебных целей;

- разведки и добычи полезных ископаемых, размещения и строительства трубопроводов, дорог и линий электропередачи на болотах, за исключением болот, отнесенных к водно-болотным угодьям, а также болот расположенных в поймах рек;

- полива садовых, огородных, дачных земельных участков, ведения личного подсобного хозяйства, а также водопоя, проведения работ по уходу за сельскохозяйственными животными;

- купания и удовлетворения иных личных и бытовых нужд граждан в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии со статьей 63 Водного кодекса Российской Федерации использование, охрана, защита, воспроизводство лесов, расположенных в водоохранных зонах осуществляется в соответствии с лесным законодательством.

Собственники земель, землевладельцы и землепользователи, на землях которых находятся водоохранные зоны и прибрежные полосы, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон и полос.

3. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей на территории сельского поселения село Ворсино установлена охранная зона электрических сетей и сооружений (ЭС).

Параметры охранных зон зависят от напряжения электрических сетей.   
В соответствии с «Правилами охраны электрических сетей напряжением свыше   
1000 вольт», утвержденным постановлением Совета Министров СССР   
от 26.03.84 г. № 225, граница данной зоны проходит вдоль воздушных линий электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:

- для линий напряжением до 20 киловольт – 10 м;

- для линий напряжением 35 киловольт – 15 м;

- для линий напряжением 110 киловольт – 20 м;

- для линий напряжением 150,220 киловольт – 25 м;

- для линий напряжением 500 киловольт – 30 м.

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- осуществлять всякого рода горные, погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников;

- совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м;

- размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов;

- устраивать разного рода свалки;

- складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы;

- совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного.

4. Для обеспечения сохранности действующих кабельных и воздушных линий радиофикации установлена охранная зона линий и сооружений связи (ЛС).

Согласно «Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства РФ от 09.06.95 г. №578, размер охранной зоны на территории поселения должен составлять не менее чем два метра от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи.

В пределах охранной зоны линий и сооружений связи без письменного согласия предприятий, эксплуатирующих линии связи запрещается:

- осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);

- производить посадку деревьев, складировать материалы, корма и удобрения;

- производить строительство и реконструкцию линий электропередачи, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию;

- производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи;

- производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи.

5. В целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, исключение возможностей повреждения газопроводов установлена охранная зона системы газоснабжения.

Ширина данной зоны определена в соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей» утвержденными постановлением правительства   
РФ от 20 ноября 2000г. №878 и составляет 2 метра с каждой стороны газопровода.

В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности которого или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- складирование горюче-смазочных материалов;

- производить земляные и дорожные работы;

- устраивать проезды под надземными газопроводами для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5м.

6. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов транспорта на территории сельского поселения село Ворсино установлена санитарно-защитная зона транспортных инфраструктур (ТИ). Порядок установления данной зоны, её размер и режим пользования определяется в соответствии с действующим законодательством для каждого вида транспорта.

7. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в целях соблюдения требуемых гигиенических нормативов была установлена санитарно-защитная зона объектов специального назначения (СН). Данная зона гарантирует санитарно-эпидемиологическую

безопасность населения, а ширина зоны обусловлена площадной характеристикой объекта и видом утилизированных отходов.

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001 г.) (ред. от 12.12.2011 г.), ст. 5. [↑](#footnote-ref-1)
2. «Водный кодекс» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (принят ГД ФС РФ 12.04.2006) (ред. от 21.07.2011), ст. 65 п. 1. [↑](#footnote-ref-2)
3. "Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки", утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом "Институт экономики города", Фондом "Градостроительные реформы", 2006 г., стр. 184. [↑](#footnote-ref-3)
4. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-4)
5. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

   ст. 9, п. 1. [↑](#footnote-ref-5)
6. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-6)
7. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

   ст. 41, п. 1, п. 5. [↑](#footnote-ref-7)
8. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

   ст. 41 [↑](#footnote-ref-8)
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

   ст. 1. [↑](#footnote-ref-9)
10. "Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки", утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом "Институт экономики города", Фондом "Градостроительные реформы", 2006 г., стр. 185. [↑](#footnote-ref-10)
11. " Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 1. [↑](#footnote-ref-11)
12. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001 г.) (ред. от 12.12.2011 г.), ст. 5. [↑](#footnote-ref-12)
13. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001 г.) (ред. от 12.12.2011 г.), ст. 5. [↑](#footnote-ref-13)
14. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 1. [↑](#footnote-ref-14)
15. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, (принят ГД ФС РФ 24.05.2002 г.) ст. 34 п. 2. [↑](#footnote-ref-15)
16. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, (принят ГД ФС РФ 24.05.2002 г.) ст. 34 п. 2. [↑](#footnote-ref-16)
17. "Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки", утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом "Институт экономики города", Фондом "Градостроительные реформы", 2006 г., стр. 185. [↑](#footnote-ref-17)
18. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 1. [↑](#footnote-ref-18)
19. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 56, п.1. [↑](#footnote-ref-19)
20. "Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки", утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом "Институт экономики города", Фондом "Градостроительные реформы", 2006 г., стр. 185. [↑](#footnote-ref-20)
21. ""Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-21)
22. "Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки", утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом "Институт экономики города", Фондом "Градостроительные реформы", 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-22)
23. "Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки", утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом "Институт экономики города", Фондом "Градостроительные реформы", 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-23)
24. "Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки", утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом "Институт экономики города", Фондом "Градостроительные реформы", 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-24)
25. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ

    (принят ГД ФС РФ 17.06.1997 г.), (ред. от 12.12.2011) ст. 1. [↑](#footnote-ref-25)
26. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 12.12.2011),ст. 5. [↑](#footnote-ref-26)
27. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ

    (принят ГД ФС РФ 17.06.1997 г.), (ред. от 12.12.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-27)
28. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 1. [↑](#footnote-ref-28)
29. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-29)
30. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 43, п. 1, п. 2. [↑](#footnote-ref-30)
31. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 48, п. 2. [↑](#footnote-ref-31)
32. " Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 12.12.2011), ст. 23 [↑](#footnote-ref-32)
33. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 51, п. 1. [↑](#footnote-ref-33)
34. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 55, п.1. [↑](#footnote-ref-34)
35. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-35)
36. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-36)
37. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 12.12.2011) ст. 5. [↑](#footnote-ref-37)
38. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-38)
39. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-39)
40. 40"Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки", утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом "Институт экономики города", Фондом "Градостроительные реформы", 2006 г., стр. 188. [↑](#footnote-ref-40)
41. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-41)
42. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-42)
43. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст.30, п.1. [↑](#footnote-ref-43)
44. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 30, п.2-6. [↑](#footnote-ref-44)
45. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 36. [↑](#footnote-ref-45)
46. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 36. [↑](#footnote-ref-46)
47. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 32, п. 3. [↑](#footnote-ref-47)
48. 46"Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки", утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом "Институт экономики города", Фондом "Градостроительные реформы", 2006 г., стр. 203-207. [↑](#footnote-ref-48)
49. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 37, п. 2. [↑](#footnote-ref-49)
50. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 37, п. 1. [↑](#footnote-ref-50)
51. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 37, п. 4. [↑](#footnote-ref-51)
52. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 37, п. 3. [↑](#footnote-ref-52)
53. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (ред. от 19.07.2011) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» ст.4,ч. 1, п. 3. [↑](#footnote-ref-53)
54. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 38. [↑](#footnote-ref-54)
55. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 39. [↑](#footnote-ref-55)
56. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 40. [↑](#footnote-ref-56)
57. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 12.12.2011), ст. 23. [↑](#footnote-ref-57)
58. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 12.12.2011), ч. 2, ст. 48. [↑](#footnote-ref-58)
59. "Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки", утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом "Институт экономики города", Фондом "Градостроительные реформы", 2006 г., стр. 252. [↑](#footnote-ref-59)
60. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 36. [↑](#footnote-ref-60)
61. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 41. [↑](#footnote-ref-61)
62. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 45, ст. 46. [↑](#footnote-ref-62)
63. Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки", утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом "Институт экономики города", Фондом "Градостроительные реформы", 2006 г., стр. 240. [↑](#footnote-ref-63)
64. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 12.12.2011), ст.49, ст. 55. [↑](#footnote-ref-64)
65. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст.9 [↑](#footnote-ref-65)
66. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 12.12.2011), ст. 33. [↑](#footnote-ref-66)
67. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 21.07.2011),

    ст. 43. [↑](#footnote-ref-67)
68. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 21.07.2011),

    ст. 44. [↑](#footnote-ref-68)
69. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 33, п.2 [↑](#footnote-ref-69)
70. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 33, пп.3-5. [↑](#footnote-ref-70)
71. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 46.1. [↑](#footnote-ref-71)
72. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011), ст. 30, п.2-6. [↑](#footnote-ref-72)
73. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 34, п. 1. [↑](#footnote-ref-73)
74. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 34, п. 2. [↑](#footnote-ref-74)
75. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 30.11.2011),

    ст. 34, п. 3. [↑](#footnote-ref-75)