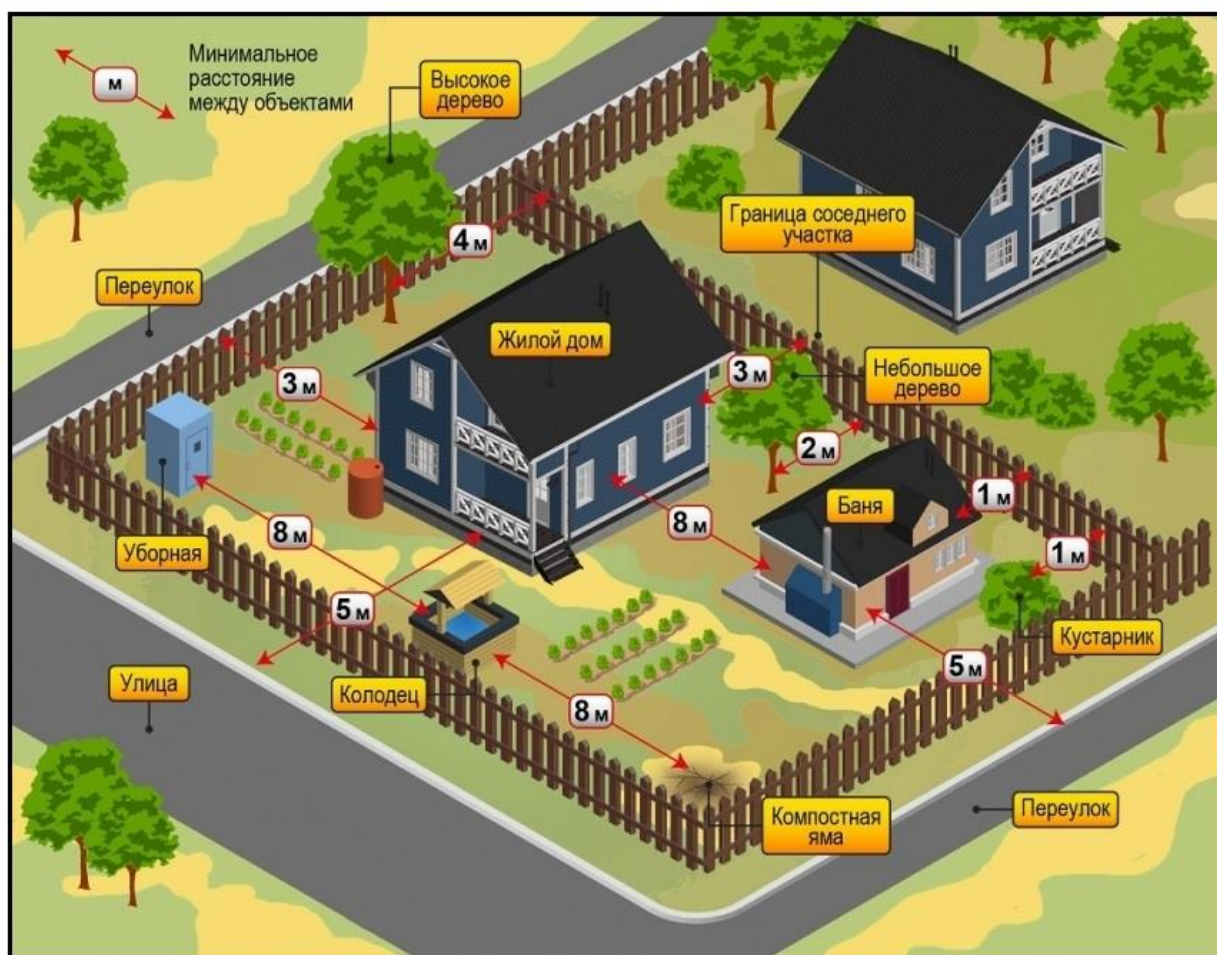


Акционерное общество
«Северо-Кавказский научно-исследовательский
и проектно-изыскательский институт по землеустройству»
(АО «СевкавНИИгипрозем»)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
сельского поселения Герменчик
Урванского муниципального района
Кабардино-Балкарской Республики



Документ градостроительного зонирования

Нальчик, 2024

Акционерное общество
«Северо-Кавказский научно-исследовательский и проектно-
изыскательский институт по землеустройству»
(АО «СевкавНИИгипрозем»)

Заказчик: Администрация
сельского поселения Герменчик
Урванского муниципального района
Кабардино-Балкарской Республики

Муниципальный контракт:
от 12 марта 2024 г. № 9

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
сельского поселения Герменчик
Урванского муниципального района
Кабардино-Балкарской Республики

ПЗЗ 2024/03-9

И.о. генерального директора
АО «СевкавНИИгипрозем»



Н.П. Давитьян

Нальчик, 2024

Авторский коллектив:

Тохаев Далхат Сеитович	Руководитель проекта
Цораев Мухарби Абдулович	Порядок применения ПЗЗ. Внесение изменений в ПЗЗ. Градостроительные регламенты
Жакамухов Руслан Хапагович	Картографическое обеспечение
Симонова Надежда Евгеньевна	Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий.

При подготовке правил землепользования и застройки были использованы:

- 1) Местные нормативы градостроительного проектирования сельского поселения Герменчик Урванского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики, утвержденные решением Совета местного самоуправления сельского поселения Герменчик Урванского муниципального района КБР (седьмого созыва) от 10.12.2018 № 1;
- 2) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 3) Устав сельского поселения Герменчик Урванского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики.

Графические материалы проекта разработаны с использованием ГИС ObjectLand 2.7, MapInfo 12.5 RUS. Проведение вспомогательных операций с графическими материалами осуществлялось с использованием графических редакторов Photoshop CS5, SAS.Планета.

Создание и обработка текстовых и табличных материалов проводилась с использованием пакетов программ Microsoft Office 2010.

Проект границ территории объекта культурного наследия подготовлен с использованием топографических материалов масштабов 1:2000 Южного филиала ВИСХАГИ Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству, аэрофотосъемка 1990 г., дешифрирование 1992 г.

Разработчик генерального плана – АО «СевкавНИИгипрозем» – имеет сертификат соответствия № РОСС RU.32311.OC02.CVR01.1674 выданный 20.02.2023, который удостоверяет, что система менеджмента качества применительно к деятельности по территориальному планированию и планировке территорий, деятельности геодезической и картографической, деятельности топографо-геодезической, землеустройству, деятельности по мониторингу загрязнения окружающей среды для физических и юридических лиц; кадастровой деятельности, соответствует требованиям ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015).

Утверждены Решением сессии
Совета местного самоуправления
сельского поселения Герменчик
Урванского муниципального района
Кабардино-Балкарской Республики
от « ____ » _____ 2024 г. № ____

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
сельского поселения Герменчик
Урванского муниципального района
Кабардино-Балкарской Республики

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА	9
Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	9
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	9
Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил.....	15
Статья 3. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования	17
Статья 4. Состав и структура Правил	17
Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение	17
Статья 6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	18
Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	19
Статья 8. О регулировании землепользования органами местного самоуправления.....	20
Статья 9. Положения о комиссии по землепользованию и застройке.....	21
Статья 10. Выдача разрешений на строительство	23
Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	23
Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	23
Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости	25
Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	26
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	28
Статья 15. Установление публичных сервитутов.....	29
Статья 16. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов	30

Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	31
Статья 17. Общие положения о планировке территории.....	31
Статья 18. Линии градостроительного регулирования	32
Статья 19. Особенности подготовки документации по планировке территории.....	33
Статья 20. Работы по формированию земельных участков.....	34
Статья 21. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам.....	35
Статья 22. Особенности предоставления сформированных земельных участков	36
Статья 23. Нормы предоставления земельных участков	37
Статья 24. Проект планировки территории.....	38
Статья 25. Проект межевания территории	38
Глава 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	39
Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки	39
Статья 27. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	42
Статья 28. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности.....	44
Статья 29. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров.....	46
Глава 5. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки	47
Статья 30. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки	47
Статья 31. Порядок внесения изменений в Правила	47
Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....	49
Статья 32. Условия, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона	49
Статья 33. Территории общего пользования. Земельные участки в границах территорий общего пользования	51
Статья 34. Контроль за использованием объектов недвижимости	52
Статья 35. Размещение рекламных конструкций	53
Статья 36. Особые положения.....	53

Статья 37. Вступление в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения Герменчик	53
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	54
Глава 7. Карта градостроительного зонирования.....	54
Статья 38. Карта градостроительного зонирования	54
Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территорий	56
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	57
Глава 8. Градостроительное зонирование с учётом особых условий использования территорий	57
Статья 40. Общие требования градостроительных регламентов	57
Статья 41. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	58
Статья 42. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство, реконструкция объектов капитального строительства, от красных линий, от объектов различного функционального назначения, относящиеся ко всем территориальным зонам	58
Статья 43. Нормативные параметры застройки сельского поселения.....	60
Статья 44. Обеспеченность местами парковки для учреждений и предприятий обслуживания.....	61
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ.....	61
Статья 45. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами	62
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ.....	65
ОД-1. Многофункциональная общественно-деловая зона	65
Статья 46. ОД-1.2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения	65
ОД-2. Зона специализированной общественной застройки	67
Статья 47. ОД-2.1. Зона дошкольных образовательных организаций. ОД-2.2. Зона общеобразовательных организаций.....	67
Статья 48. ОД-2.7. Зона объектов культуры и искусства	68
Статья 49. ОД-2.8. Зона объектов здравоохранения	70
Статья 50. ОД-2.10. Зона объектов физической культуры и массового спорта	71
Статья 51. ОД-2.11. Зона культовых зданий и сооружений	73
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	75
Статья 52. П-1. Производственная зона (IV-V класс опасности).....	77
Статья 53. П-4. Зона инженерной инфраструктуры.....	78

Статья 54. П-5. Зона транспортной инфраструктуры.....	80
ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	82
Статья 55. СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.....	82
Статья 56. СХ-3. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий.....	83
Статья 57. СХ-4.3. Зона для целей аквакультуры (рыбоводства).....	84
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ.....	86
Статья 58. Р-1. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, леса).....	86
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	88
Статья 59. СН-1. Зона кладбищ.....	88
ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ.....	90
Статья 60. РТ. Зоны режимных территорий.....	90
Глава 9. Градостроительные ограничения на территории поселения.....	92
Статья 61. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	92
Статья 62. Зоны охраны объектов культурного наследия.....	92
Статья 63. Защитная зона объекта культурного наследия.....	94
Статья 64. Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии).....	95
Статья 65. Придорожные полосы автомобильных дорог.....	97
Статья 66. Охранная зона трубопроводов (газопроводов).....	98
Статья 67. Охранная зона линий и сооружений связи.....	99
Статья 68. Приаэродромная территория.....	100
Статья 69. Водоохранная зона.....	101
Статья 70. Прибрежная защитная полоса.....	103
Статья 71. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.....	105
Статья 72. Санитарно-защитные зоны. Санитарные разрывы.....	105
Приложение 1. Карты градостроительного зонирования сельского поселения Герменчик.....	108
Приложение 2. Карта зон с особыми условиями использования территории сельского поселения Герменчик.....	108
Приложение 3. Перечень кадастровых кварталов сельского поселения Герменчик, в границах которых расположена приаэродромная территория аэродрома Нальчик.....	109

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

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

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

1. Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности в статье 31 настоящих Правил и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

водные объекты общего пользования – поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации;

водоохранная зона – 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. В границах водоохраных зон устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и

условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

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;

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;

градостроительная документация – обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;

градостроительная подготовка земельных участков – осуществляемая органами государственной власти, органами местного самоуправления, заинтересованными лицами деятельность по определению границ территорий для комплексного освоения и развития, границ земельных участков для их формирования и предоставления прав на сформированные земельные участки, а также перехода прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами 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;

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

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

земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации;

землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

охранная зона объектов культурного наследия (ОКН) – это территория, непосредственно прилегающая к территории ОКН и характеризующаяся особым режимом использования земельных участков в ее границах, установленным в целях обеспечения сохранности ОКН: памятников, ансамблей, достопримечательных мест в их исторической среде.

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

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;

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

коэффициент застройки (процент застроенной территории) – отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка, %;

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);

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

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линия регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка;

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

обладатели публичного сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 Земельного Кодекса;

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры;

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

объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации;

объекты регионального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами,

федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации;

объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на

аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

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

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

санитарно-защитная зона – территория с особым режимом использования, отделяющая промышленные, коммунальные и складские объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта и других зон с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками;

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

прибрежная защитная полоса – часть территории водоохраной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных водным законодательством;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей;

сервитут частный – право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или решения суда

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированные 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.

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

целевое назначение земельных участков – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом поселения.

формирование земельного участка – индивидуализация земельного участка посредством определения:

- 1) его границ (документально и на местности);
- 2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
- 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон, район, часть городской застройки, ограниченная линиями магистралей, проездов, границами поселения, муниципального образования, естественными границами природных объектов.

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра.

2. Наряду с понятиями, приведёнными в настоящей статье, в Правилах используются иные понятия Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, федеральных законов, нормативных правовых актов Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики, связанных с регулированием землепользования и застройки.

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

1. Правила землепользования и застройки (далее – Правила) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в сельском поселении Герменчик Урванского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики (далее – сельское поселение Герменчик) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на:

- градостроительном зонировании территории для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- обеспечении открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;
- подготовке документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- развитию застроенных территорий; контролю соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершённых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании сельского поселения Герменчик, являются:

- создание условий для устойчивого развития, реализация планов и программ развития поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территорий поселения;
- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний установленных случаях;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;
- проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

– контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

– техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

– иными нормативными правовыми актами сельского поселения Герменчик по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, непротиворечащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения Герменчик.

6. Настоящие правила действуют на всей территории сельского поселения Герменчик.

Статья 3. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования

1. Правила разработаны на основе Генерального плана сельского поселения Герменчик с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2. В случае внесения в установленном порядке изменений в документы территориального планирования, соответствующие изменения вносятся в настоящие Правила.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана поселения, настоящих Правил и не должна им противоречить.

4. Со дня вступления в силу настоящих Правил не реализованная документация по планировке территории приводится в соответствие с настоящими Правилами.

Статья 4. Состав и структура Правил

1. Правила землепользования и застройки включают в себя:

РАЗДЕЛ I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила.

РАЗДЕЛ II. Карта градостроительного зонирования.

РАЗДЕЛ III. Градостроительные регламенты.

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, документацией о планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов. Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

2. Градостроительный регламент устанавливается с учётом:

- 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, определённых генеральным планом поселения;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а так же особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

Статья 6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Действие градостроительного регламента **не распространяется** на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов или занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

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

3. 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 от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

4. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

5. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила, в том числе вносимые в них изменения, являются открытыми и общедоступными для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов власти, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления.

2. Администрация сельского поселения Герменчик обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения Герменчик;
- создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации поселения;
- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Предоставление выписок и изготовление копий осуществляется на платной основе.

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории поселения в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Правила, в соответствии со ст. 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации, администрацией сельского поселения Герменчик размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСО ГД).

5. К Правилам, в соответствии со ст. 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, администрацией сельского поселения Герменчик обеспечивается доступ в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).

Статья 8. О регулировании землепользования органами местного самоуправления

1. К полномочиям Совета местного самоуправления сельского поселения Герменчик в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Генерального плана сельского поселения Герменчик, а также внесение изменений в генеральный план поселения;
- утверждение Правил землепользования и застройки сельского поселения Герменчик, внесение изменений и (или) дополнений в них;
- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Градостроительным кодексом;
- принятие концепций и программ развития сельского поселения, нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений;
- назначение местных референдумов по вопросам территориального развития сельского поселения;
- установление земельного налога;
- установление ставок арендной платы за земли сельского поселения Герменчик;
- принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- назначение публичных слушаний, собраний граждан, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;
- утверждение соглашений о передаче полномочий по решению вопросов местного значения, заключенных с органами местного самоуправления Урванского муниципального района;
- регулирование земельных и градостроительных отношений в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики;
- иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Уставом поселения, в соответствии с Федеральным законодательством и законодательством Кабардино-Балкарской Республики.

По указанным вопросам Совет местного самоуправления поселения принимает решения.

2. К полномочиям Главы местной администрации сельского поселения Герменчик относятся:

- осуществление правомочий собственника в отношении муниципального имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- осуществление резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- осуществление в установленном порядке перевод земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), находящихся в муниципальной собственности, из одной категории в другую в пределах своих полномочий;
- осуществление управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- осуществление разработки и реализации местных программ использования и охраны земель;

- осуществление муниципального контроль за использованием земель поселения;
- осуществление подготовку проекта Генерального плана поселения, а также подготовку предложений о внесении изменений в Генеральный план поселения;
- реализация генеральный план поселения;
- разработка проекта Правил землепользования и застройки поселения;
- разработка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- осуществление формирование земельных участков;
- предоставление комиссии по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) заключений по вопросам ее деятельности;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения документации по планировке территории;
- осуществление ведение Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- осуществление выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при строительстве, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- осуществляет согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству территории поселения;
- принимает в установленном порядке решения о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
- согласовывает переустройство и перепланировку жилых помещений;
- осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации Уставом сельского поселения Герменчик.

По указанным вопросам издаются постановления или распоряжения администрации поселения.

Статья 9. Положения о комиссии по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке на территории сельского поселения Герменчик (далее также – Комиссия по землепользованию и застройке, Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при администрации сельского поселения Герменчик, созданным для подготовки решения вопросов в области землепользования и застройки на территории сельского поселения.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской

Федерации, Кабардино-Балкарской Республики, органов местного самоуправления Урванского муниципального района, сельского поселения Герменчик.

3. Основными задачами Комиссии являются:

- создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения Герменчик на основании документов градостроительного проектирования;
- создание условий для планировки территории сельского поселения Герменчик;
- реализация положений Правил землепользования и застройки;
- обеспечение условий для участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия.

4. Состав комиссии утверждается постановлением администрации сельского поселения Герменчик. В состав комиссии могут входить члены Комиссии по архитектуре, строительству, ЖКХ, благоустройству Совета местного самоуправления.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в порядке публичных слушаний.

6. Необходимость и периодичность проведения заседаний комиссии определяются председателем комиссии и обуславливаются сроками согласования отдельных документов и решений в области землепользования и застройки.

7. В компетенции Комиссии по землепользованию и застройке находятся:

- рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории сельского поселения Герменчик;
- рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования существующих объектов земельных участков и объектов капитального строительства,
- рассмотрение предложений на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- подготовка рекомендаций Главе сельского поселения Герменчик по результатам публичных слушаний, рекомендаций о предоставлении специальных согласований, рекомендаций по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- подготовка предложений о внесении изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- рассмотрение вопросов, связанных с резервированием земельных участков для муниципальных нужд;
- рассмотрение иных вопросов в области землепользования и застройки.

8. Комиссия имеет право:

- запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;
- приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность.

9. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

10. Комиссия правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствует не менее двух третей членов комиссии.

11. Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего.

12. Решение Комиссии оформляются протоколом, который подписывают все присутствующие на заседании члены комиссии.

13. Решения Комиссии учитываются при подготовке проектов правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения Герменчик.

Статья 10. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдаёт орган администрации сельского поселения Герменчик, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

3. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

6. Администрация сельского поселения Герменчик имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

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

Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия в случаях, когда участок или объект расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

– ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда участок или объект расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

– иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов и т.д.).

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

1) основные виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия их – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

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

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.

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды использования, не предусмотренные настоящими Правилами, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

4. 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.

5. 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.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 52 настоящих Правил.

8. Использование инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, в пределах отдельных земельных участков (объектов электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) является разрешенным при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

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

Статья 12. 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.

2. 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.

3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости влечет за собой изменение конструктивных и иных характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства, необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, определенном статьей 51 Градостроительного кодекса, статьей 10 настоящих Правил.

4. В случае, если 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, заявителю необходимо получить соответствующее заключение в органе администрации сельского поселения Герменчик, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним статьи 14 настоящих Правил.

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

Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию сельского поселения Герменчик в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

1) сведения о заявителе;

2) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

3) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);

4) эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае представления разрешения на условно разрешенный вид использования;

5) обосновывающие материалы – информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получения инженерных ресурсов в полном объеме), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

К заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка, свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. При получении заявления Комиссия:

1) при соответствии документов перечню, предусмотренному частью 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) рассматривает заявление и готовит заключение по предмету запроса;

3) запрашивает письменное заключение по предмету запроса от органа администрации сельского поселения Герменчик, уполномоченного в области градостроительной деятельности;

4) запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды,

уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора. Указанные запросы направляются в случаях, когда земельный участок расположен в границах соответствующих зон ограничений.

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

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

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

8. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через **семь** дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (пункт 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей поселения о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний **не может быть более одного месяца** (пункт 7 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

11. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит

опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте сельского поселения Герменчик в сети «Интернет».

12. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации сельского поселения Герменчик.

13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

14. На основании указанных в части 12 настоящей статьи рекомендаций глава администрации сельского поселения Герменчик **в течение трех дней** со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения Герменчик в сети «Интернет».

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

16. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры 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. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации сельского поселения Герменчик рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

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

6. На основании рекомендаций Комиссии глава администрации сельского поселения Герменчик в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

8. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

Статья 15. Установление публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления муниципального образования сельского поселения Герменчик вправе принимать нормативные правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Общественные нужды, для обеспечения которых могут устанавливаться публичные сервитуты, установлены частью 3 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, нормативными правовыми актами сельского поселения Герменчик.

5. 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 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Статья 16. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, не соответствующих требованиям градостроительных регламентов

1. Объекты недвижимости общественно-деловых зон, а также ставшие не соответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

4. Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Не соответствующий вид использования объекта недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Не соответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

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

Статья 17. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Кабардино-Балкарской Республики, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков.

3. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Администрацией сельского поселения Герменчик с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проект планировки территории разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проект планировки территории с проектами межевания территорий в их составе разрабатывается в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания территорий как самостоятельные документы (вне состава проекта планировки территории) с обязательным включением в их состав градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение

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

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

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

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Статья 18. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки и межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

2. На территории сельского поселения Герменчик действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии;
- линии регулирования застройки;

- границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- границы зон охраняемого (в том числе природного) ландшафта.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД), осуществляемой на территории Урванского муниципального района, документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории и регистрации их в ИСОГД, осуществляемой на территории Урванского муниципального района.

5. Отдел по архитектуре муниципального образования Чегемский муниципальный район обеспечивает выдачу заинтересованным юридическим и физическим лицам топографических планов, содержащих полную информацию обо всех действующих на запрашиваемой территории линиях градостроительного регулирования.

Статья 19. Особенности подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления сельского поселения Герменчик по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается главой администрации сельского поселения Герменчик путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия органа администрации сельского поселения Герменчик, уполномоченного в области градостроительной деятельности, по обеспечению подготовки документации.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте сельского поселения Герменчик в сети «Интернет».

3. В течение месяца со дня опубликования постановления главы администрации сельского поселения Герменчик о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган администрации сельского поселения Герменчик, уполномоченный в области градостроительной деятельности, свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органом администрации сельского поселения Герменчик, уполномоченного в области градостроительной деятельности, самостоятельно, либо исполнителем документации по планировке территории на основании государственного или муниципального контракта, заключенного с администрацией сельского поселения Герменчик по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за

исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

6. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории осуществляется на конкурсной основе специально уполномоченным органом администрации сельского поселения Герменчик в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

7. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям, предъявляемым к участникам конкурса при проведении торгов на право подготовки документации по планировке территории.

8. С победителем в торгах конкурса администрацией сельского поселения Герменчик заключается договор на подготовку документации по планировке территории в порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

9. Орган администрации сельского поселения Герменчик, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит задание на проектирование соответствующей документации по планировке территории, согласовывает его с исполнителем и утверждает, а также оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

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

Статья 20. Работы по формированию земельных участков

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

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

- границы земельного участка;
- разрешенные виды использования недвижимости параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;
- сведения об обеспечении земельного участка объектами инженерно-транспортной инфраструктуры;
- технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализированию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;
- публичные сервитуты (при необходимости).

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

- бюджета сельского поселения Герменчик (средств, поступающих от централизации земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);
- физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду по заявкам физических или юридических лиц без проведения торгов на бесконкурсной основе.

Статья 21. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения Герменчик;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с определенными границами земельных участков, в порядке, установленном земельным законодательством.

3. Результатом первой стадии является документация по планировке территории, содержащая необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о формируемом земельном участке.

4. Границы формируемых земельных участков, утвержденные Советом местного самоуправления сельского поселения Герменчик в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

5. Результатом второй стадии являются кадастровые паспорта земельных участков.

6. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка утвержденного в соответствии с законодательством о государственном кадастре объектов недвижимости.

7. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – статьей 34 настоящих Правил.

8. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83.

9. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Урванского муниципального района в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах Урванского муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических, юридических лиц, Российской Федерации, Кабардино-Балкарской Республики, сельского поселения Герменчик.

10. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяются в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством нормативными правовыми актами Урванского муниципального района.

Статья 22. Особенности предоставления сформированных земельных участков

1. Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, до разграничения государственной собственности на землю предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном

Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами Кабардино-Балкарской Республики и настоящими Правилами, администрацией Урванского района.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами Урванского муниципального района и сельского поселения Герменчик.

3. Переход земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 28 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

4. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 22, 23 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами Урванского муниципального района.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах. Случаи предоставления указанных земельных участков без торгов могут быть установлены нормативным правовым актом Урванского муниципального района.

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 24-27 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами Урванского муниципального района.

Права на земельные участки предоставляются лицам, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

Статья 23. Нормы предоставления земельных участков

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, расположенных в границах сельского поселения Герменчик, устанавливаются законами Кабардино-Балкарской Республики, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства – нормативными правовыми актами сельского поселения Герменчик.

2. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для целей, предусмотренных правилами пункта 1 настоящей статьи, устанавливаются:

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

– законами Кабардино-Балкарской Республики – из земель, находящихся в собственности Кабардино-Балкарской Республики;

– нормативными правовыми актами сельского поселения Герменчик – из земель, находящихся в собственности сельского поселения Герменчик.

3. Для целей, не указанных в пункте 1 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 24. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

2. Планировочная структура включает в себя следующие элементы:

1) населенный пункт. Территория населенного пункта определяется чертой (границей) населенного пункта;

2) планировочный квартал – включает территории, ограниченные жилыми улицами и другими обоснованными границами. Планировочный квартал – основной модульный элемент планировочного зонирования.

3) сформированный земельный участок.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

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

4. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 25. Проект межевания территории

1. Проекты межевания территорий устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий сельской улично-дорожной сети, инженерных коммуникаций, зеленых насаждений, иных территорий общего пользования, а также железных, автомобильных дорог и других видов внешнего транспорта не проводится.

2. На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается одновременно с проектом планировки или застройки квартала, микрорайона, территориальной зоны.

3. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормальной эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользований, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков в собственность (за плату и бесплатно) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства, дачного строительства, индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества, крестьянского (фермерского) хозяйства устанавливаются в порядке статьи 33 Земельного кодекса РФ и статьи 13 настоящих Правил.

5. В случае если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормами или нормативными правовыми актами Кабардино-Балкарской Республики, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены при наличии свободных земель до нормативных размеров.

6. Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцем земельного участка на праве собственности (за плату) или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

7. При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты (статья 16 настоящих Правил).

8. При установлении границ землепользования в зонах исторической застройки учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-культурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры.

9. Проект межевания застроенных территорий обсуждается на общественных слушаниях и с учетом их результатов утверждается Советом местного самоуправления сельского поселения Герменчик. Утвержденный проект межевания является основанием для установления границ земельных участков на местности.

10. Разработка, согласование и утверждение проектов межевания осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами.

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

Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания – форма реализации прав жителей сельского поселения Герменчик на участие в процессе принятия решений органами местного

самоуправления поселения посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов поселения и других общественно значимых вопросов. Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета местного самоуправления сельского поселения Герменчик, главы сельского поселения Герменчик.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Генерального плана сельского поселения Герменчик, в том числе по внесению в него изменений, с участием жителей поселения проводятся в обязательном порядке.

Кроме того, на публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1) проекты Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений и (или) дополнений в Правила;

2) проекты документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проекты планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

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

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

3) проекты границы территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

б) изменение градостроительных регламентов зон и изменения в зонировании;

7) заявления об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;

8) заявления об установлении (прекращении) публичных сервитутов.

3. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования сельского поселения Герменчик, нормативными правовыми актами сельского поселения Герменчик, настоящими Правилами.

4. Орган администрации сельского поселения Герменчик, уполномоченный в области градостроительной деятельности перед, представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие

требованиям технических регламентов, нормативам градостроительного проектирования и выдает соответствующее заключение.

5. При отсутствии положительного заключения, указанного в части 3 настоящей статьи, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

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

1) Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Герменчик – в случаях, определенных пунктами 2, 4-6 части 2 настоящей статьи;

2) орган администрации сельского поселения Герменчик, уполномоченный в области градостроительной деятельности – в случаях, определенных пунктом 3 части 2 настоящей статьи.

7. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

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

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления сельского поселения Герменчик в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

12. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления сельского поселения Герменчик, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующих обсуждения на публичных слушаниях.

Статья 27. Организация подготовки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении Герменчик.

2. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию по землепользованию и застройке или администрацию сельского поселения Герменчик, ответственным за проведение публичных слушаний, свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в повестку дня публичных слушаний. На основании предложений и замечаний, поступивших не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний, постоянной Комиссией по землепользованию и застройке или администрацией сельского поселения Герменчик, ответственных за проведение публичных слушаний, осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний и подготовка проекта рекомендаций публичных слушаний.

Предложения и замечания, поступившие после указанного срока и во время проведения публичных слушаний, включаются в протокол публичных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) публичных слушаний.

3. В решении (постановлении) о назначении публичных слушаний указываются:

- 1) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;
- 2) дата, время, место проведения публичных слушаний;
- 3) инициатор проведения публичных слушаний;
- 4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

4. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию не позднее, чем **за 10 дней до их проведения**.

5. Решение (постановление) об отказе в назначении публичных слушаний должно быть мотивировано.

6. Комиссия или орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, начиная со следующего дня после публикации решения (постановления) о проведении публичных слушаний:

1) знакомит заинтересованных лиц с документами по вопросу публичных слушаний (проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, проект планировки территории и т.д.);

2) принимает письменные замечания и предложения (в том числе по участию в слушаниях должностных лиц, специалистов), поправки (если речь идет о муниципальных правовых актах), регистрирует их в специальном журнале; предложения об участии специалистов направляются в адрес комиссии не позднее 3-х дней до начала слушаний, чтобы обеспечить возможность их уведомления и ознакомления с необходимыми документами;

3) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в публичных слушаниях;

4) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.

7. Действия, указанные в пункте 1 части 6 настоящей статьи, прекращаются в 12 часов последнего рабочего дня до дня проведения публичных слушаний.

8. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе публичных слушаний или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется на официальном сайте сельского поселения Герменчик и предъявляется для ознакомления любым заинтересованным лицам.

9. Результаты публичных слушаний оформляются заключением.

10. Заключение и протокол публичных слушаний направляются главе сельского поселения Герменчик или в орган местного самоуправления для принятия решения (постановления).

11. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей сельского поселения Герменчик – участников публичных слушаний.

12. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

13. В ходе публичных слушаний секретарем публичных слушаний ведется протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

- дата, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- повестка дня публичных слушаний;
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию Совета или Администрацию сельского поселения Герменчик до проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по каждому вопросу.

13. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

14. При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах: один экземпляр хранится в администрации сельского поселения Герменчик, другой выдается застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

15. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила) составляет **не менее двух и не более четырех месяцев** со дня опубликования такого проекта.

16. Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

17. Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

18. По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения Герменчик.

19. Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

- дата, время, место составления заключения;
- повестка дня публичных слушаний;
- указание на опубликование (обнародование) решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию по землепользованию и застройке или администрацию сельского поселения Герменчик;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрационных материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;
- общие выводы публичных слушаний.

20. Глава поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом генерального плана и направлении его в Совет местного самоуправления поселения;

2) об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

21. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

22. Орган местного самоуправления, к компетенции которого относится решение вопроса либо принятие нормативного правового акта, являвшегося предметом обсуждения на публичных слушаниях, учитывает результаты публичных слушаний при решении соответствующего вопроса или принятии соответствующего правового акта.

23. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счёт средств местного бюджета поселения, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 28. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности.

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

При этом, лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний.

2. Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и (или) проекта ее межевания; правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории; лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Герменчик в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства; правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой поселения решения о проведении публичных

слушаний по предложениям о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

4. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления сельского поселения Герменчик.

5. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения публичных слушаний по вопросам:

– предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несет застройщик (заявитель);

– установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

Статья 29. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров

1. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

2. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний. Специальные согласования могут проводиться:

– на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

– на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

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

Глава 5. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 30. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Герменчик утверждается решением Совета местного самоуправления сельского поселения Герменчик.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

– несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения Герменчик, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

– поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки направляются в администрацию сельского поселения Герменчик:

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

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

3) органами местного самоуправления Урванского муниципального района и сельского поселения Герменчик в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;

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

Статья 31. Порядок внесения изменений в Правила

1. Постановлением Администрации сельского поселения Герменчик утверждается состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки (далее – Комиссии по рассмотрению проекта).

2. Комиссия по рассмотрению проекта **в течение тридцати дней** со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе сельского поселения.

3. Глава сельского поселения Герменчик с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по рассмотрению проекта, **в течение тридцати дней** принимает постановление о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию постановления заявителям.

Постановление о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается администрацией сельского поселения с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта в администрацию поселения, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

4. Администрация сельского поселения Герменчик **в течение десяти дней** с даты принятия постановления о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование (обнародование) сообщения о принятии такого решения в установленном порядке.

В сообщении указываются:

- 1) состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
- 2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
- 3) порядок направления в комиссию по рассмотрению проекта предложений заинтересованных лиц;
- 4) иные вопросы организации работ.

5. Администрация сельского поселения Герменчик осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией по рассмотрению проекта, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения, Схеме территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Кабардино-Балкарской Республики и Схеме территориального планирования Урванского муниципального района.

6. По результатам проверки администрация сельского поселения Герменчик направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила главе сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам – в Комиссию по рассмотрению проекта на доработку.

7. Глава сельского поселения Герменчик при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем **через десять дней** со дня получения проекта.

8. Публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях и Уставом сельского поселения Герменчик учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

9. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия по рассмотрению проекта обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе сельского поселения Герменчик. Обязательными

приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава сельского поселения Герменчик **в течение десяти дней** после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 9 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в Совет местного самоуправления поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

11. Совет местного самоуправления сельского поселения Герменчик по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

– об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Герменчик;

– о направлении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Герменчик доработку в администрацию сельского поселения Герменчик.

12. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки сельского поселения Герменчик подлежат опубликованию в порядке, установленном решением Совета местного самоуправления.

13. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Герменчик в судебном порядке.

14. Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений: исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Кабардино-Балкарской Республики и Уставом сельского поселения Герменчик при внесении не принципиальных изменений.

Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 32. Условия, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в

соответствии с разрешённым использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешённым использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешённое использование или разрешённое использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

6) 5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

7) земельный участок не отнесён к определённой категории земель;

8) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

10) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 Земельного Кодекса;

11) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

12) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

13) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

14) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о её развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о её комплексном освоении;

15) земельный участок в соответствии с утверждёнными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

16) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Кабардино-Балкарской Республики или адресной инвестиционной программой;

17) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

18) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

19) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

20) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Статья 33. Территории общего пользования. Земельные участки в границах территорий общего пользования

1. 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).

2. Земельные участки (земли) в границах территорий общего пользования – земельные участки (земли) общего пользования, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, занятые площадями, улицами, проездами, набережными, парками, лесопарками, скверами, садами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами рекреационного назначения, автомобильными дорогами и другими объектами, не закрытыми для общего пользования (доступа).

3. Территории общего пользования рассматриваются как совокупность земельных участков общего пользования.

4. Земельные участки (земли) общего пользования не подлежат приватизации, могут включаться в состав различных территориальных зон, ими беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

5. В составе документации по планировке территории:

1) границы существующих, планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования отображаются в проектах планировки территорий посредством красных линий;

2) в проекте межевания территории должны быть указаны образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования.

6. Использование земельных участков (земель) общего пользования определяется их назначением в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Ограничения по распоряжению земельными участками общего пользования указаны в ч. 4 настоящей статьи.

Статья 34. Контроль за использованием объектов недвижимости

1. Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.

2. Контроль за использованием и строительными преобразованиями недвижимости проводится в виде:

– обследований земельных участков, зданий и сооружений, других существующих и находящихся в стадии строительства, реконструкции и благоустройства объектов недвижимости, независимо от форм собственности, а также земельных участков, занятых объектами обороны, иными специальными объектами (с учетом установленного режима их посещения) – в целях проведения государственного контроля за использованием и охраной земель;

– проверок намерений владельцев по строительному изменению объектов недвижимости (предоставляемых в форме схем застройки участков) в части соответствия Части III настоящих Правил с предоставлением общего зонального согласования или специального зонального согласования – в случаях установления факта указанного соответствия;

– проверок проектной документации на соответствие государственным строительным нормам и правилам, иным обязательным стандартам и требованиям – при выдаче разрешения на строительство и разрешения на выполнение строительно-монтажных работ;

– инспекций в процессе производства строительных работ, осуществления приемки законченных строительством объектов в эксплуатацию с целью выявления несоответствия вновь построенных (реконструируемых) объектов недвижимости согласованной и утвержденной проектной документации.

3. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством Российской Федерации, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

4. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 35. Размещение рекламных конструкций

1. Во всех территориальных зонах сельского поселения допускается без отдельного указания в регламенте установка и эксплуатация рекламных конструкций при условии соответствия места установки рекламной конструкции Схеме размещения рекламных конструкций на территории сельского поселения Герменчик.

2. Установка и эксплуатация рекламной конструкции допускаются при наличии разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, выдаваемого в соответствии с утвержденной Схемой размещения рекламных конструкций администрацией сельского поселения Герменчик Урванского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики.

3. Размещение рекламы на знаке дорожного движения, его опоре или любом ином приспособлении, предназначенном для регулирования дорожного движения, не допускается.

Статья 36. Особые положения

1. До разграничения государственной собственности на землю или принятия соответствующего Федерального закона распоряжение земельными участками на территории сельского поселения Герменчик производится органами местного самоуправления Урванского муниципального района или в соответствии с компетенцией Администрации администрации сельского поселения Герменчик.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения сельского поселения Герменчик в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между сельским поселением Герменчик и Чегемским муниципальным районом могут быть переданы органам местного самоуправления Урванского муниципального района.

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения Герменчик в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

Статья 37. Вступление в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения Герменчик

Настоящие Правила вступают в силу **по истечению десяти дней** после их утверждения и официального опубликования

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 7. Карта градостроительного зонирования

Статья 38. Карта градостроительного зонирования

1. Карты градостроительного зонирования сельского поселения Герменчик являются неотъемлемой частью настоящих Правил (приложение 1)¹.

2. Вся территория сельского поселения, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также бесхозные земельные участки, в пределах границы сельского поселения делится на территориальные зоны, границы которых устанавливаются на карте градостроительного зонирования.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в одной территориальной зоне, устанавливаются общие требования градостроительных регламентов по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учётом соблюдения требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

5. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

6. Границы территориальных зон устанавливаются с учётом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом сельского поселения;
- 3) определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- б) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

7. На территориях поселений в соответствии со ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации могут устанавливаться территориальные зоны следующих видов:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;

¹Карта градостроительного зонирования сельского поселения Герменчик находится в администрации поселения, доступна для ознакомления заинтересованным лицам в установленном порядке.

- рекреационные зоны;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны специального назначения;
- зоны военных объектов;
- иные зоны режимных территорий.

3. В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности использования территорий которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

4. На карте градостроительного зонирования сельского поселения Герменчик выделены следующие территориальные зоны:

№ п/п	Обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
	Ж	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
1	Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	ОД	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
2	ОД-1	Многофункциональная общественно-деловая зона (зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов торговли, объектов общественного питания)
3	ОД-2	Зона специализированной общественной застройки (зоны дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, объектов культуры и искусства, объектов здравоохранения, объектов физической культуры и массового спорта, культовых зданий и сооружений)
	П	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
4	П-1	Производственная зона
5	П-4	Зона инженерной инфраструктуры (зоны объектов водоснабжения, объектов водоотведения, объектов теплоснабжения, объектов газоснабжения, объектов электроснабжения, объектов связи, инженерной инфраструктуры иных видов)
6	П-5	Зона транспортной инфраструктуры (зоны объектов автомобильного транспорта, объектов железнодорожного транспорта, объектов трубопроводного транспорта, транспортной инфраструктуры иных видов, улично-дорожной сети)
	СХ	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
7	СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
8	СХ-2	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан
9	СХ-3	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

№ п/п	Обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
10	СХ-4.3	Зона для целей аквакультуры (рыбоводства)
	Р	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
11	Р-1	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, леса)
	СН	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
12	СН-1	Зона кладбищ

5. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования сельского поселения Герменчик проведены по:

- границам земельных участков;
- границам территорий объекта культурного наследия.

Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территорий

1. Карта зон с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ) сельского поселения Герменчик является неотъемлемой частью настоящих Правил (приложение 2)².

2. До введения в действие настоящих Правил документом, регулирующим использование недвижимости с позиции охраны объектов культурного наследия на территории поселения, являлся закон Кабардино-Балкарской Республики «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Кабардино-Балкарской Республики» от 10.04.2003 № 39-РЗ.

3. На карте зон с особыми условиями использования территорий отражен памятник истории: Братская могила с памятником. В братской могиле похоронены воины, погибшие в конце 1942 – в начале 1943 года в боях за село Герменчик. Братская могила – памятник истории регионального значения – находится в центре села в сквере МКОУ «Средняя общеобразовательная школа с.п. Герменчик». Восточный (главный) фасад памятника ориентирован на улицу Школьная.

4. В целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения на карте ЗОУИТ отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, для которых установлены дополнительные ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства. Изложение указанных ограничений содержится в главе 9 настоящих Правил.

5. На указанной карте отображены санитарно-защитные зоны предприятий, определенные проектами, а также в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

6. Виды зон с особыми условиями использования территорий, отображаемых на карте градостроительного зонирования, устанавливаются ст. 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

² Карта зон с особыми условиями использования территории сельского поселения Герменчик находится в администрации поселения, доступна для ознакомления заинтересованным лицам в установленном порядке.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 8. Градостроительное зонирование с учётом особых условий использования территорий

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных главой 9 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Статья 40. Общие требования градостроительных регламентов

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. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных (областных) и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Применительно к каждой территориальной зоне настоящими Правилами к земельным участкам и объектам капитального строительства установлены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Применительно ко всем территориальным зонам установлены параметры минимальных отступов зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков, от красных линий, от объектов различного функционального назначения, относящиеся ко всем территориальным зонам; параметры допустимой площади озеленённой территории земельных участков, относящиеся ко всем территориальным зонам.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости.

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

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, определяемые в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации статьей 5 настоящих Правил.

8. Настоящими Правилами градостроительные регламенты не установлены для земель, определяемые в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации статьей 5 настоящих Правил.

9. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах земельных участков.

10. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 41. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. В соответствии со статьей 29 настоящих Правил предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут быть уточнены.

Статья 42. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, от красных линий, от объектов различного функционального назначения, относящиеся ко всем территориальным зонам

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений представляют собой один из предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые устанавливаются в соответствующих градостроительных регламентах применительно к определенной территориальной зоне.

2. В районах индивидуального жилищного строительства расстояние до красной линии должно быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома: до улиц – 5 м, до проездов (переулков) – 3 м;
- от хозяйственных построек: до улиц – 5 м, до проездов (переулков) – 3 м.

3. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3,0 м;
- от построек для содержания скота и птицы – 4,0 м;
- от бани, гаража и других построек – 1,0 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4,0 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2,0 м;
- от кустарника – 1,0 м.

4. При отсутствии централизованной канализации в соответствии со сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

5. В районах индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к жилому дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки определено п. 2.5.6 Местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Герменчик (далее – МНГП с.п. Герменчик).

6. В районах усадебной застройки, жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившейся застройкой при сопутствующем обосновании и согласовании с органом администрации муниципального образования, уполномоченным в области градостроительства и землепользования.

7. Расстояние между блокированными жилыми домами следует принимать на основе расчета инсоляции и освещенности, учета противопожарных санитарно-гигиенических требований, но не менее 6,0 м.

8. Размещение гаража для легковой машины допускается на расстоянии не менее 1 м от границы участка.

9. По согласованию с уполномоченным органом администрации муниципального образования, уполномоченным в области градостроительства и землепользования, навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к красной линии со стороны улицы или проезда.

10. 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 в орган администрации муниципального образования уполномоченным в области градостроительства и землепользования за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

11. В случае реконструкции объекта капитального строительства в условиях сложившейся застройки допускается сохранение существующих отступов объекта капитального строительства от границ смежных земельных участков по взаимному согласию правообладателей земельных участков или объектов капитального строительства по согласованию с органом администрации муниципального образования, уполномоченным в области градостроительства и землепользования.

Статья 43. Нормативные параметры застройки сельского поселения

1. Показателями интенсивности использования территории населенного пункта сельского поселения в соответствии с МНГП с.п. Герменчик являются:

- коэффициент застройки (процент застроенной территории) – отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка, %;
- коэффициент «брутто» (показатель плотности застройки «брутто») – отношение общей площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала с учетом дополнительно необходимых по расчету учреждений и предприятий повседневного обслуживания, кв. м/га;
- коэффициент «нетто» (показатель плотности застройки «нетто») – отношение общей площади всех жилых этажей зданий к площади жилой территории квартала с учетом площадок различного назначения необходимых для обслуживания (подъезды, стоянки, озеленение), кв. м/га.

Таблица 43.1

Нормативные параметры застройки сельского поселения

Типы застройки	Коэффициент плотности застройки		Коэффициент застройки, %
	«брутто»	«нетто»	
Многоквартирная малоэтажная застройка (2 этажа)	0,45	0,50	30
Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа)	0,55	0,65	35
Индивидуальная застройка домами с участком, кв. м:			
– 600	0,10	0,15	20
– 600-1200	0,05	0,08	
– более 1200	0,04	0,06	

2. Для определения показателей интенсивности использования территории населенных пунктов сельского поселения других территориальных зон приняты положения приложения Б СП 42.13330.2016.

Таблица 43.2

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки, %	Коэффициент плотности застройки
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	100	3,0
Специализированная общественная застройка	80	2,4
Производственная		
Промышленная	80	2,4
Коммунально-складская	60	1,8

Статья 44. Обеспеченность местами парковки для учреждений и предприятий обслуживания

Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на открытых автостоянках следует принимать на одно машино-место легковых автомобилей – 25(18)³ кв. м.

Учреждения и предприятия	Единица измерения	Норма обеспеченности	Размер автостоянки, кв. м.
Учреждения управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения	количество мест парковки на 100 работников	10-20	250-500 (180-360)
Промышленные и коммунально-складские объекты	количество мест парковки на 100 работников	8-10	200-250 (144-180)
Поликлиники	количество мест парковки на 100 посетителей	10-20	250-500 (180-360)
Клубы, дома культуры, кинотеатры, массовые библиотеки	количество мест парковки на 100 мест или единовременных посетителей	10-15	250-375 (180-270)
Рыночные комплексы	количество мест парковки на 50 торговых мест	20-25	500-625 (360-450)
Предприятия общественного питания	количество мест парковки на 100 мест	10-15	250-375 (180-270)
Гостиницы	количество мест парковки на 100 мест	8-10	200-250 (144-180)
Парки	количество мест парковки на 100 единовременных посетителей	5-7	125-175 (90-126)
Зоны кратковременного отдыха (спортивные базы)	количество мест парковки на 100 мест или единовременных посетителей	10-15	250-375 (180-270)
Дома и базы отдыха, санатории	количество мест парковки на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	5-10	125-250 (90-180)

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства с указанием кода (здесь и далее по тексту) приведено в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

³ В скобках – при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов.

Статья 45. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны жилой застройки выделены для обеспечения правовых условий формирования кварталов поселений, комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки посредством преимущественного размещения отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двух семейных и блокированных многосемейных домов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
2.3	Блокированная жилая застройка
9.3	Историко-культурная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.2.3	Оказание услуг связи
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
4.8.1	Развлекательные мероприятия
4.9.2	Стоянка транспортных средств
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
6.8	Связь
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
Вспомогательные виды	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	500	3000
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	500	5000

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
2.3	Блокированная жилая застройка	300	не подлежит установлению
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
3.2.3	Оказание услуг связи с численностью:		
	– 0,5-2 тыс. чел. – 2-6 тыс. чел.	3000 4000	3500 4500
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание:		
	– амбулатория – фельдшерско-акушерский пункт	3000 2000	не подлежит установлению
3.5.1	Дошкольное образование при вместимости учреждения:		
	– до 100 мест – свыше 100 мест	44 на 1 место 38 на 1 место	не подлежит установлению
	Среднее общее образование при вместимости учреждения:		
	– от 400 до 500 мест – от 500 до 600 мест – от 600 до 800 мест – от 800 до 1100 мест	60 на 1 место 50 на 1 место 40 на 1 место 33 на 1 место	не подлежит установлению
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	в соответствии с техническими регламентами	
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	7	не подлежит установлению
4.4	Магазины с числом жителей:		
	– до 1 тыс. чел. – свыше 1 до 3 тыс. чел.	1000 2000	2000 4000
4.6	Общественное питание:		
	– до 50 мест – свыше 50 мест	2000 2000	2500 1500
4.8.1	Развлекательные мероприятия на 1 тыс. чел.	60	не подлежит установлению
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	в соответствии с техническими регламентами	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами	
6.8	Связь	не подлежит установлению	
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	
Вспомогательные виды			
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 2.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- индивидуальная застройка домами с участком – 20%;
- многоквартирная малоэтажная застройка (2 этажа) – 30%;
- малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа) – 35%.

Примечания:

1. При размещении зданий, строений и сооружений в **жилой зоне** должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.

3. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

6. Площадь земельных участков для выравнивания красной линии улицы и до закрепления земельного участка к основному участку считать равной в сложившихся границах пользования, целевое назначение – то же, что и целевое назначение основного участка.

7. Кровлю жилых домов и хозяйственных построек рекомендуется оборудовать снегоудерживающими и водоотводными устройствами и системами.

8. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

9. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальных стандартов и т.д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

10. На территории застройки индивидуальными усадебными жилыми домами запрещается обустройство и строительство стоянок для грузового транспорта, транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны. Запрещается парковать личный грузовой транспорт на улицах сельского поселения, за исключением специализированных мест для парковки.

11. Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях не допускается размещать: магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости.

12. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории – V класс.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

ОД-1. Многофункциональная общественно-деловая зона

Статья 46. ОД-1.2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения административных учреждений, объектов делового, финансового назначения, объектов гостиничного обслуживания, зрелищных объектов, объектов для проведения научных исследований и изысканий, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
3.2.3	Оказание услуг связи
3.3	Бытовое обслуживание
3.8.1	Государственное управление
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.9.2	Стоянка транспортных средств
9.3	Историко-культурная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
4.8.1	Развлекательные мероприятия
6.8	Связь
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
Вспомогательные виды	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
3.2.3	Оказание услуг связи с численностью: – 0,5-2 тыс. чел. – 2-6 тыс. чел.	3000 4000	3500 4500
3.3	Бытовое обслуживание для обслуживания населения 4 рабочих места на 1 тыс чел.: – от 10 до 50 рабочих мест	1000	2000
3.8.1	Государственное управление на одного сотрудника при этажности здания: – 2 этажа – 3 этажа	60 40	не подлежит установлению
4.1	Деловое управление на одного сотрудника при этажности здания: – 2 этажа – 3 этажа	60 40	не подлежит установлению
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	2000	4000
4.3	Рынки при торговой площади рыночного комплекса на 1 торговое место: – до 600 кв. м – свыше 3000 кв. м	14 7	не подлежит установлению
4.4	Магазины с числом жителей: – до 1 тыс. чел. – свыше 1 до 3 тыс. чел.	1000 2000	2000 4000
4.5	Банковская и страховая деятельность при количестве операционных касс: – 3 кассы	500	не подлежит установлению
4.6	Общественное питание: – до 50 мест – свыше 50 мест	2000 2000	2500 1500
4.7	Гостиничное обслуживание на одно место при числе мест гостиницы: – от 25 до 100 – свыше 100	55 30	не подлежит установлению
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	7	не подлежит установлению
4.8.1	Развлекательные мероприятия на 1000 чел.	60	не подлежит установлению

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
6.8	Связь	не подлежит установлению	
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	
Вспомогательные виды			
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%.

ОД-2. Зона специализированной общественной застройки

Статья 47. ОД-2.1. Зона дошкольных образовательных организаций. ОД-2.2. Зона общеобразовательных организаций

Зона размещения объектов образования выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости и обеспечения гарантированных муниципальных услуг в этой сфере при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
4.9.2	Стоянка транспортных средств
9.3	Историко-культурная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
5.1.3	Площадки для занятий спортом
6.8	Связь
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
Вспомогательные виды	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
3.5.1	Дошкольное образование при вместимости учреждения: – до 100 мест – свыше 100 мест	40 на 1 место 33 на 1 место	не подлежит установлению
	Среднее общее образование при вместимости учреждения: – от 400 до 500 мест – от 500 до 600 мест – от 600 до 800 мест – от 800 до 1100 мест	60 на 1 место 50 на 1 место 40 на 1 место 33 на 1 место	не подлежит установлению
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
4.4	Магазины с числом жителей: – до 1 тыс. чел. – свыше 1 до 3 тыс. чел.	1000 2000	2000 4000
	4.6	Общественное питание: – до 50 мест – свыше 50 мест	2000 2000
5.1.3	Площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами	
6.8	Связь	не подлежит установлению	
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	
Вспомогательные виды			
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Статья 48. ОД-2.7. Зона объектов культуры и искусства

Зона размещения объектов культуры и искусства выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции учреждений, осуществляющих деятельность в области культуры и искусства при соблюдении нижеприведенных видов

разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.6.2	Парки культуры и отдыха
4.8.1	Развлекательные мероприятия
4.9.2	Стоянка транспортных средств
9.3	Историко-культурная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
5.1.3	Площадки для занятий спортом
6.8	Связь
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
Вспомогательные виды	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	200	не подлежит установлению
3.6.2	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	
4.8.1	Развлекательные мероприятия на одну тыс. чел.	60	не подлежит установлению
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	7	не подлежит установлению
4.4	Магазины с числом жителей: – до 1 тыс. чел. – свыше 1 до 3 тыс. чел.	1000	2000
		2000	4000
4.6	Общественное питание: – до 50 мест – свыше 50 мест	2000	2500
		2000	1500
5.1.3	Площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами	
6.8	Связь	не подлежит установлению	

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	
Вспомогательные виды			
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Статья 49. ОД-2.8. Зона объектов здравоохранения

Зона размещения объектов здравоохранения выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости, предназначенных для оказания медицинских услуг, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
4.9	Служебные гаражи
9.3	Историко-культурная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.6.2	Парки культуры и отдыха
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
4.9.2	Стоянка транспортных средств
5.1.3	Площадки для занятий спортом
6.8	Связь
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
Вспомогательные виды	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: – амбулатория – фельдшерско-акушерский пункт	3000 2000	не подлежит установлению
4.9	Служебные гаражи	не подлежит установлению	
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
3.6.2	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	
4.4	Магазины с числом жителей: – до 1 тыс. чел. – свыше 1 до 3 тыс. чел.	1000 2000	2000 4000
4.6	Общественное питание: – до 50 мест – свыше 50 мест	2000 2000	2500 1500
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами	
6.8	Связь	не подлежит установлению	
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	
Вспомогательные виды			
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

3. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

4. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Статья 50. ОД-2.10. Зона объектов физической культуры и массового спорта

Зона объектов физической культуры и массового спорта выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости, предназначенных для занятий спортом и физической культурой, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.7	Спортивные базы
5.2.1	Туристическое обслуживание
5.3	Охота и рыбалка
9.3	Историко-культурная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
4.9.2	Стоянка транспортных средств
6.8	Связь
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
Вспомогательные виды	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	в соответствии с техническими регламентами	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	в соответствии с техническими регламентами	
5.1.7	Спортивные базы: на 1 место	140	160
5.2	Природно-познавательный туризм	не подлежит установлению	
5.2.1	Туристическое обслуживание	не подлежит установлению	
5.3	Охота и рыбалка	не подлежит установлению	
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
4.4	Магазины с числом жителей:		
	– до 1 тыс. чел.	1000	2000
	– свыше 1 до 3 тыс. чел.	2000	4000
4.6	Общественное питание:		
	– до 50 мест	2000	2500
	– свыше 50 мест	2000	1500
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
6.8	Связь	не подлежит установлению	
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Вспомогательные виды			
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Статья 51. ОД-2.11. Зона культовых зданий и сооружений

Зона культовых объектов и сооружений выделена для создания правовых условий градостроительной и хозяйственной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
9.3	Историко-культурная деятельность
12.1	Ритуальная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.4	Магазины
4.9.2	Стоянка транспортных средств
6.8	Связь
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
Вспомогательные виды	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	7	не подлежит установлению
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
12.1	Ритуальная деятельность	2400 на 1000 чел.	400000

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Условно разрешенные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
4.4	Магазины с числом жителей: – до 1 тыс. чел. – свыше 1 до 3 тыс. чел.	1000 2000	2000 4000
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
6.8	Связь	не подлежит установлению	
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	
Вспомогательные виды			
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Примечания:

1. При размещении зданий, строений и сооружений в **общественно-деловой зоне** должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.

3. Кровлю основных строений и вспомогательных строений рекомендуется оборудовать снегоудерживающими и водоотводными устройствами и системами.

4. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

5. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

6. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальных стандартов и т.д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

7. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории – V класс.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Классы опасности объектов и производств

1. Строительная промышленность	
КЛАСС IV – санитарно-защитная зона (СЗЗ) 100 м:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Карьеры, предприятия по добыче гравия, песка, глины. 2. Установка по производству бетона.
2. Промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ	
КЛАСС IV – СЗЗ 100 м:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Элеваторы. 2. Производство пищевого спирта. 3. Кукурузно-крахмальные, кукурузно-паточные производства. 4. Производство крахмала. 5. Производство столового уксуса. 6. Молочные и масложировые производства. 7. Сыродельные производства. 8. Мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час. 9. Кондитерские производства производительностью более 0,5 т/сутки. 10. Хлебозаводы и хлебопекарные производства производительностью более 2,5 т/сутки.
КЛАСС V – СЗЗ 50 м:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Овоще-, фруктохранилища. 2. Производство колбасных изделий, без копчения. 3. Малые предприятия и цеха малой мощности: <ul style="list-style-type: none"> – по переработке мяса до 5 тонн в сутки без копчения; – по переработке мяса молока – до 10 т/сутки; – по производству хлеба и хлебобулочных изделий – до 2,5 т/сутки; – по производству кондитерских изделий до 0,5 т/сутки. 4. Производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые. 5. Производство фруктовых и овощных соков. 6. Производства по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию и квашению).
3. Объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства	
КЛАСС III – СЗЗ 300 м:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свинофермы до 4 тыс. голов. 2. Фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие. 4. Фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров 5. Площадки для буртования помета и навоза. 6. Обработка сельскохозяйственных угодий пестицидами с применением тракторов (от границ поля до населенного пункта). 7. Зверофермы. 8. Гаражи и парки по ремонту, техническому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники.

КЛАСС IV – СЗЗ 100 м:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Тепличные и парниковые хозяйства. 2. Склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т. 3. Цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов. 4. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов. 5. Склады горюче-смазочных материалов.
КЛАСС V – СЗЗ 50 м:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна. 2. Материальные склады. 3. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов.
4. Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг	
КЛАСС IV – СЗЗ 100 м:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Автозаправочные станции для заправки транспортных средств жидким и газовым моторным топливом. 2. Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 500 мест. 3. Кладбища традиционного захоронения площадью 10 и менее га. 4. Мойка автомобилей с количеством постов от 2 до 5.
КЛАСС V – СЗЗ 50 м:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), промышленных и хозяйственных товаров. 2. Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта. 3. Закрытые сельские кладбища. 4. Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест. 5. Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ). 6. Отдельно стоящие торговые центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров. 7. Автозаправочные станции, предназначенные только для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом, с наличием не более 3 топливораздаточных колонок, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы). 8. Мойка автомобилей до двух постов. 9. Автомобильные газозаправочные станции, предназначенные только для заправки транспортных средств сжиженным углеводородным газом, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы).

Статья 52. П-1. Производственная зона (IV-V класс опасности)

Зона производственных предприятий выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных и коммунальных предприятий, размещения объектов делового назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связанных непосредственно с обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
4.1	Деловое управление
6.4	Пищевая промышленность
6.6	Строительная промышленность
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность
9.3	Историко-культурная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.2.4	Общежития
4.4	Магазины
4.9	Служебные гаражи
4.9.2	Стоянка транспортных средств
6.9	Склады
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
Вспомогательные виды	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	60 40	не подлежит установлению
4.1	Деловое управление на одного сотрудника при этажности здания: – 2 этажа – 3 этажа	60 40	не подлежит установлению
6.4	Пищевая промышленность	не подлежит установлению	

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
6.6	Строительная промышленность	не подлежит установлению	
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	не подлежит установлению	
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды			
3.2.4	Общежития	не подлежит установлению	
4.4	Магазины с числом жителей:		
	– до 1 тыс. чел. – свыше 1 до 3 тыс. чел.	1000 2000	2000 4000
4.9	Служебные гаражи	не подлежит установлению	
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
6.9	Склады, кв. м. на 1 тыс. чел.:		
	– продовольственных товаров – непродовольственных товаров	60 580	не подлежит установлению
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	
Вспомогательные виды			
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Статья 53. П-4. Зона инженерной инфраструктуры

Зона включает в себя участки, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящими регламентами, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.9	Служебные гаражи
6.7	Энергетика
6.8	Связь
7.5	Трубопроводный транспорт
9.3	Историко-культурная деятельность
11.1	Общее пользование водными объектами
11.3	Гидротехнические сооружения
Условно разрешенные виды	
4.9.1.1	Заправка транспортных средств
4.9.1.3	Автомобильные мойки

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
4.9.1.4	Ремонт автомобилей
4.9.2	Стоянка транспортных средств
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
Вспомогательные виды	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
4.9	Служебные гаражи	не подлежит установлению	
6.7	Энергетика	не подлежит установлению	
6.8	Связь	не подлежит установлению	
7.5	Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежит установлению	
11.3	Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды			
4.9.1.1	Заправка транспортных средств:		
	– на 2 колонки	1000	не подлежит установлению
	– 5 колонок	2000	
– 7 колонок	3000		
4.9.1.3	Автомобильные мойки		не подлежит установлению
	– на 10 постов	10000	
	– 15 постов	15000	
4.9.1.4	Ремонт автомобилей		не подлежит установлению
	– на 10 постов	10000	
	– 15 постов	15000	
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	
Вспомогательные виды			
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Статья 54. П-5. Зона транспортной инфраструктуры

Зона включает в себя участки, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящими регламентами, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
4.9	Служебные гаражи
4.9.1.1	Заправка транспортных средств
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха
4.9.1.3	Автомобильные мойки
4.9.1.4	Ремонт автомобилей
4.9.2	Стоянка транспортных средств
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
7.5	Трубопроводный транспорт
9.3	Историко-культурная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
6.7	Энергетика
6.8	Связь
6.9	Склады
Вспомогательные виды	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
4.9	Служебные гаражи	не подлежит установлению	
4.9.1.1	Заправка транспортных средств:		
	– на 2 колонки	1000	
	– 5 колонок	2000	не подлежит установлению
	– 7 колонок	3000	
4.9.1.3	Автомобильные мойки		
	– на 10 постов	10000	не подлежит установлению
	– 15 постов	15000	

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
4.9.1.4	Ремонт автомобилей – на 10 постов – 15 постов	10000 15000	не подлежит установлению
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	не подлежит установлению	
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	
7.5	Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
6.7	Энергетика	не подлежит установлению	
6.8	Связь	не подлежит установлению	
6.9	Склады, кв. м. на 1 тыс. чел.: – продовольственных товаров – непродовольственных товаров	60 580	не подлежит установлению
Вспомогательные виды			
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Примечания:

1. При размещении зданий, строений и сооружений в **производственной зоне, в зонах инженерной и транспортной инфраструктур** должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.

3. Кровлю основных строений и вспомогательных строений рекомендуется оборудовать снегоудерживающими и водоотводными устройствами и системами.

4. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

5. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

6. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими

регламентами, санитарными нормами, национальных стандартов и т.д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

7. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории – IV-V класс.

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 55. СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов предназначена для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур
1.3	Овощеводство
1.19	Сенокосение
1.20	Выпас сельскохозяйственных животных
9.3	Историко-культурная деятельность
13.1	Ведение огородничества
13.2	Ведение садоводства
Условно разрешенные виды	
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.4	Магазины
6.7	Энергетика
6.8	Связь
Вспомогательные виды	
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	не подлежит установлению	
1.3	Овощеводство	не подлежит установлению	

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
1.19	Сенокосение	не подлежит установлению	
1.20	Выпас сельскохозяйственных животных	не подлежит установлению	
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
13.1	Ведение огородничества	400	1500
13.2	Ведение садоводства	600	1500
Условно разрешенные виды			
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	не подлежит установлению	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
4.4	Магазины с числом жителей:		
	– до 1 тыс. чел.	1000	2000
	– свыше 1 до 3 тыс. чел.	2000	4000
6.7	Энергетика	не подлежит установлению	
6.8	Связь	не подлежит установлению	
Вспомогательные виды			
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	не подлежит установлению	
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 5%.

Статья 56. СХ-3. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий выделяется с целью размещения объектов сельскохозяйственного назначения: зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции. В эту зону входят также земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоемами, и резервные земли для развития объектов сельскохозяйственного назначения, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
1.8	Скотоводство
1.9	Звероводство
1.10	Птицеводство
1.12	Пчеловодство
1.13	Рыбоводство
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
1.17	Питомники
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства
9.3	Историко-культурная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
6.7	Энергетика
6.8	Связь
6.9.1	Складские площадки
7.5	Трубопроводный транспорт
Вспомогательные виды	
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежит установлению, за исключением в условном виде разрешенного использования 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг: минимальный размер земельного участка составляет 5 м, максимальный – не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.
3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

Статья 57. СХ-4.3. Зона для целей аквакультуры (рыбоводства)

Зона для целей аквакультуры (рыбоводства) выделяется с целью осуществления хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов аквакультуры (рыбоводства); размещения зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления деятельности, связанной с аквакультурой (рыбоводством), при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
1.13	Рыбоводство
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства
9.3	Историко-культурная деятельность
11.3	Гидротехнические сооружения
Условно разрешенные виды	
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
Вспомогательные виды	
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
1.13	Рыбоводство	не подлежит установлению	
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	не подлежит установлению	
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	не подлежит установлению	
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
11.3	Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды			
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	не подлежит установлению	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
4.4	Магазины с числом жителей: – до 1 тыс. чел. – свыше 1 до 3 тыс. чел.	1000 2000	2000 4000
4.6	Общественное питание: – до 50 мест – свыше 50 мест	2000 2000	2500 1500
Вспомогательные виды			
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	не подлежит установлению	
12.0.	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Примечание:

1. При размещении зданий, строений и сооружений в **зоне сельскохозяйственного использования** должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и

расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.

3. Кровлю основных строений и вспомогательных строений рекомендуется оборудовать снегоудерживающими и водоотводными устройствами и системами.

4. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

5. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

6. Площадки предприятий для осуществления деятельности, связанной с аквакультурой (рыбоводством), размером более 5 га должны иметь не менее двух въездов, расстояние между которыми по периметру ограждения должно быть не более 1500 м.

7. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения животноводства – от 0,3 гектара до 1 гектара.

8. Животноводческие и птицеводческие фермы, ветеринарные учреждения и предприятия по производству молока, мяса и яиц на промышленной основе следует располагать с подветренной стороны по отношению к другим сельскохозяйственным объектам и селитебной территории.

9. Теплицы и парники следует располагать, как правило, на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

10. Склады и хранилища сельскохозяйственной продукции размещаются на хорошо проветриваемых земельных участках с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

11. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальных стандартов и т.д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

12. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории, – V класс.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Статья 58. Р-1. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, леса)

Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, леса) выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования в соответствии с требованиями федерального законодательства, отдыха населения,

при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
4.8.1	Развлекательные мероприятия
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.1.7	Спортивные базы
5.2	Природно-познавательный туризм
5.2.1	Туристическое обслуживание
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок
9.3	Историко-культурная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
4.9.2	Стоянка транспортных средств
11.3	Гидротехнические сооружения
Вспомогательные виды	
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
4.8.1	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	не подлежит установлению	
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	
5.1.7	Спортивные базы: на 1 место	140	160
5.2	Природно-познавательный туризм	не подлежит установлению	
5.2.1	Туристическое обслуживание	65	80
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	не подлежит установлению	
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
4.4	Магазины с числом жителей:		
	– до 1 тыс. чел. – свыше 1 до 3 тыс. чел.	1000 2000	2000 4000
4.6	Общественное питание:		
	– до 50 мест – свыше 50 мест	2000 2000	2500 1500
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
11.3	Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	
Вспомогательные виды			
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	не подлежит установлению	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 3.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 5%.

Примечания:

1. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальных стандартов и т.д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

2. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

3. Кровлю основных строений и вспомогательных строений рекомендуется оборудовать снегоудерживающими и водоотводными устройствами и системами.

4. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.

6. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории, – V класс.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 59. СН-1. Зона кладбищ

Зона кладбищ выделяется с целью обеспечения условий для размещения, проектирования, строительства, реконструкции, реставрации (в том числе воссоздания) и эксплуатации кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения независимо от их вида, организационно-правовых форм и форм собственности, а также соблюдения санитарно-эпидемиологических условий функционирования данных объектов, при соблюдении нижеприведенных видов

разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
3.3	Бытовое обслуживание
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
9.3	Историко-культурная деятельность
12.1	Ритуальная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.4	Магазины
4.9.2	Стоянка транспортных средств
Вспомогательные виды	
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

Код	Наименование вида разрешенного использования	Размер земельных участков, кв. м	
		минимальный	максимальный
Основные виды			
3.3	Бытовое обслуживание	не подлежит установлению	
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	7	не подлежит установлению
9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	
12.1	Ритуальная деятельность	2400 на 1000 чел.	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды			
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	5	3000
4.4	Магазины с числом жителей: – до 1 тыс. чел. – свыше 1 до 3 тыс. чел.	1000 2000	2000 4000
4.9.2	Стоянка транспортных средств	статья 44 настоящих Правил	
Вспомогательные виды			
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	не подлежит установлению	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	

2. Кладбище с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии от многоквартирных жилых домов; индивидуальных жилых домов; детских игровых и спортивных площадок; зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи; медицинских, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций; учреждений по предоставлению социальных услуг гражданам; территорий ведения

гражданами садоводства и огородничества до колумбариев и стен скорби для захоронения урн с прахом умерших должны составлять **не менее 50 метров**.

3. Предельное количество надземных этажей основных строений – 1.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 5%.

Примечание:

1. Площадь участков для размещения мест захоронения должна быть не более 70% общей площади кладбища.

2. Использование территории места погребения разрешается по истечении 20 лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

3. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальных стандартов и т.д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.

4. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

5. Кровлю основных строений и вспомогательных строений рекомендуется оборудовать снегоудерживающими и водоотводными устройствами и системами.

6. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.

8. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории, – IV-V класс.

ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 60. РТ. Зоны режимных территорий

Зона режимных территорий предназначена для размещения объектов деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации и объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
Основные виды	
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.1	Обеспечение вооруженных сил

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства
8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний
9.3	Историко-культурная деятельность
Условно разрешенные виды	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.9	Служебные гаражи
4.9.2	Стоянка транспортных средств
6.8	Связь
Вспомогательные виды	
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
7.4	Воздушный транспорт
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:
 - минимальный размер участка – не подлежит установлению;
 - максимальный размер участка – не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ землевладения до строений, а также между строениями приведены в статье 42 настоящих Правил.
3. Предельное количество этажей для всех основных и вспомогательных строений количество надземных этажей – не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

Примечания:

1. Параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства, не указанные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с местными нормативами и нормами градостроительного проектирования, сводами правил, техническими регламентами, санитарными нормами, национальных стандартов и т.д. и обосновываются проектной документацией, документацией по планировке территории.
2. При размещении предприятий, зданий и сооружений для осуществления деятельности, связанной с режимными территориями, расстояния между ними следует назначать исходя из плотности застройки, норм технологического проектирования, санитарных правил и норм, ветеринарных требований, требований пожарной безопасности к процессам проектирования, устанавливаемыми нормативными правовыми актами и документами Российской Федерации по пожарной безопасности.
3. Кровлю основных строений и вспомогательных строений рекомендуется оборудовать снегоудерживающими и водоотводными устройствами и системами.
4. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.

6. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории, – IV-V класс.

Глава 9. Градостроительные ограничения на территории поселения

Статья 61. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают действие градостроительных регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий.

В настоящих Правилах зоны с особыми условиями использования территорий отображаются в соответствии с утверждённым генеральным планом поселения.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. На территории сельского поселения установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 5) охранная зона трубопроводов (газопроводов);
- 6) охранная зона линий и сооружений связи;
- 7) приаэродромная территория;
- 8) водоохранная зона;
- 9) прибрежная защитная полоса;
- 10) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- 11) санитарно-защитная зона.

3. Установление зон не влечёт за собой изъятие земельных участков у правообладателей земельных участков или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Статья 62. Зоны охраны объектов культурного наследия

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

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны объектов культурного наследия, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее – объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия

определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия. Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, 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.

Федеральным органом охраны объектов культурного наследия:

- принимаются решения об установлении, изменении зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия,
 - утверждаются требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон,
 - принимается решение о прекращении существования зон охраны указанных объектов культурного наследия.
- Органом государственной власти субъекта Российской Федерации:
- принимаются решения об установлении, изменении зон охраны объектов культурного наследия, в том числе объединенной зоны охраны объектов культурного наследия,
 - утверждаются требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации,
 - принимается решение о прекращении существования указанных зон охраны объектов культурного наследия.

Зоны охраны объекта культурного наследия прекращают существование без принятия решения о прекращении существования таких зон в случае исключения объекта культурного наследия из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов России.

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия, включающее в себя порядок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия,

проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и земельных участков и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 63. Защитная зона объекта культурного наследия

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона № 73-ФЗ, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со статьей 34 Федерального закона № 73-ФЗ. Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется.

Статья 64. Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)

1. Охранные зоны объектов электроэнергетики устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

- до 1 кВ – 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);
- 1-20 кВ – 10 м (5 м – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещённых в границах населённых пунктов);
- 35 кВ – 15 м;
- 110 кВ – 20 м;
- 150, 220 кВ – 25 м;
- 330, 500 кВ – 30 м.

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

3) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) – в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов – на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи;

4) вокруг подстанций – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте «а» настоящего документа, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

2. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и

имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

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

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

3. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

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

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

Статья 65. Придорожные полосы автомобильных дорог

Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы. В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

- 1) семидесяти пяти метров – для автомобильных дорог I и II категорий;
- 2) пятидесяти метров – для автомобильных дорог III и IV категорий;
- 3) двадцати пяти метров – для автомобильных дорог V категории;
- 4) ста метров – для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до 250 тысяч человек;
- 5) ста пятидесяти метров – для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше 250 тысяч человек.

Решение об установлении придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Решение об установлении придорожных полос частных автомобильных дорог или об изменении таких придорожных полос принимается:

- 1) федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях двух и более субъектов Российской Федерации или строительство которых планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации;
- 2) уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях двух и более муниципальных образований или строительство которых планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований;
- 3) органом местного самоуправления муниципального района в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях двух и более поселений и (или) на межселенных территориях в границах муниципального

района или строительство которых планируется осуществлять в границах муниципального района на территориях двух и более поселений и (или) на межселенных территориях в границах муниципального района, а также в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территориях сельских поселений (за исключением случая, установленного пунктом 3.1 настоящей части);

3.1) органом местного самоуправления сельского поселения в отношении частных автомобильных дорог, которые расположены на территории сельского поселения (в случае закрепления законом субъекта Российской Федерации за сельскими поселениями вопроса осуществления дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов сельских поселений).

Федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения или об изменении таких придорожных полос, в течение семи дней со дня принятия такого решения направляют копию такого решения в орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления поселения, в отношении территорий которых принято такое решение.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (далее в настоящей статье – технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

Статья 66. Охранная зона трубопроводов (газопроводов)

1. Территория охранных зон газораспределительных сетей используется с учётом ограничений, установленных Правилами охраны газораспределительных сетей, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

2. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

1) вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;

2) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 м от газопровода со стороны провода и 2 м – с противоположной стороны;

3) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведённой на расстоянии 10 м от границ этих

объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

3. Отсчёт расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода – для однопунктных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов – для многониточных.

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

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

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

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

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

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

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

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

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

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

5. Установление охранных зон газораспределительных сетей не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах. В документах, удостоверяющих права правообладателей земельных участков, на земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, указываются обременения (ограничения) прав этих собственников, владельцев и пользователей.

Статья 67. Охранная зона линий и сооружений связи

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

а) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

– для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, – в

виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

– для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи – в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

– при высоте насаждений менее 4 метров – шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

– при высоте насаждений более 4 метров – шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиодиффузии плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

– вдоль трассы кабеля связи – шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

в) все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодиффузии выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

Статья 68. Приаэродромная территория

Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий.

Приаэродромная территория аэродрома Нальчик установлена приказом Южного МТУ Росавиации от 12.07.2021 № 228-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Нальчик» (далее – Приказ № 228-П).

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах приаэродромной территории определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Территория сельского поселения Герменчик в соответствии с Приказом № 228-П относится к четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома Нальчик.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах 4 подзоны:

– в границах подзоны действуют ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, установленные в границах выделенных подзон 4.1-4.42 приложения к Приказу № 228-П;

– запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

– запрещается размещать иные радиопередающие объекты, работающие в диапазонах частот средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, эксплуатируемых на аэродроме Нальчик;

- запрещается строительство новых или реконструкция существующих объектов (сооружений/строений) в случае превышения установленных в границах подзоны допустимых максимальных абсолютных отметок верха объекта (сооружения/строения).

В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

Перечень кадастровых кварталов, в границах которых частично расположена четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Нальчик (07:00-6.260) на территории сельского поселения Герменчик приведен в приложении 3.

Статья 69. Водоохранная зона

1. В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) 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. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

3. За пределами территорий городов и других населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта), а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы – от линии максимального прилива. При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
- от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
- от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

5. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера,

расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

6. Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

7. Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

8. В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) 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;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах участков недр на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

9. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные

ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

10. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 3 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Статья 70. Прибрежная защитная полоса

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях населенных пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от местоположения береговой линии (границы водного объекта).

В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями установленными в границах водоохранных зон запрещаются:

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

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Установление границ осуществляется:

1) органами государственной власти субъектов Российской Федерации – при реализации переданных полномочий Российской Федерации по осуществлению мер по охране водных объектов или их частей, находящихся в федеральной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, за исключением водоемов, которые полностью расположены на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации и использование водных ресурсов которых осуществляется для обеспечения питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 2 и более субъектов Российской Федерации, в соответствии с перечнем таких водоемов, установленным Правительством Российской Федерации;

2) Федеральным агентством водных ресурсов и его территориальными органами – в отношении водоемов, которые полностью расположены на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации, использование водных ресурсов которых осуществляется для обеспечения питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 2 и более субъектов Российской Федерации и которые входят в перечень водоемов, установленный Правительством Российской Федерации, а также морей или их отдельных частей.

В целях установления границ органы государственной власти обеспечивают:

1) определение ширины водоохраной зоны и ширины прибрежной защитной полосы для каждого водного объекта в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации;

2) описание границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водного объекта, их координат и опорных точек;

3) отображение границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов на картографических материалах;

4) установление границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов непосредственно на местности, в том числе посредством размещения специальных информационных знаков.

При установлении границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов могут использоваться сведения, содержащиеся на включенных в федеральный или ведомственные картографо-геодезические фонды топографических картах наиболее крупных масштабов, созданных в отношении соответствующей территории.

Описание границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водного объекта, их координат и опорных точек осуществляется с точностью определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Границы водоохранных зон и границы прибрежных защитных полос водных объектов считаются установленными с даты внесения сведений о них в государственный кадастр недвижимости.

Органы государственной власти, обеспечивают размещение специальных информационных знаков на всем протяжении границ водоохранных зон и

прибрежных защитных полос водных объектов в характерных точках рельефа, а также в местах пересечения водных объектов дорогами, в зонах отдыха и других местах массового пребывания граждан и поддержание этих знаков в надлежащем состоянии.

Собственники земель, землевладельцы и землепользователи земельных участков, на землях которых находятся водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов, обеспечивают беспрепятственный доступ представителей органов государственной власти, в целях осуществления размещения на соответствующих земельных участках специальных информационных знаков и поддержания их в надлежащем состоянии.

Образцы специальных информационных знаков для обозначения границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов утверждаются Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

Статья 71. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

1. Зона санитарной охраны (далее – ЗСО) источников водоснабжения организуются в составе трёх поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

2. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

3. В каждом из трёх поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

4. Границы поясов ЗСО источников водоснабжения определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

5. Размещение открытых и закрытых стоянок не допускается в первом, втором, третьем поясах ЗСО водозаборов хозяйственно-питьевого назначения.

Статья 72. Санитарно-защитные зоны. Санитарные разрывы

1. В настоящих Правилах приняты размеры санитарно-защитных зон с учётом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и санитарно-защитных зон в соответствии с классификацией санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

2. Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

3. Санитарно-защитная зона или какая-либо её часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения какой-либо территориальной зоны. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилые зоны, зоны рекреационного назначения, зоны отдыха, санаториев и домов отдыха, территорий для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; объекты физической культуры и спорта, детские площадки, объекты образования, здравоохранения.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны:

- до 300 м – 60%,
- от 300 м до 1000 м – 50%,
- от 1000 м до 3000 м – 40%,
- свыше 3000 м – 20%.

8. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого ВЛ устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы ВЛ, за пределами которых напряжённость электрического поля не превышает 1 кВ/м.

9. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полёта в зоне взлёта и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее – санитарные разрывы). Величина санитарного разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчётов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов

(шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

10. Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования свода правил СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 «Защита от шума», ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

11. В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

Приложение 1. Карты градостроительного зонирования сельского поселения Герменчик

Карты градостроительного зонирования сельского поселения Герменчик приложена к настоящим Правилам отдельным листом.

Приложение 2. Карта зон с особыми условиями использования территории сельского поселения Герменчик

Карта зон с особыми условиями использования территории приложена к настоящим Правилам отдельным листом.

Приложение 3. Перечень кадастровых кварталов сельского поселения Герменчик, в границах которых расположена приаэродромная территории аэродрома Нальчик

Перечень кадастровых кварталов, в границах которых расположена четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Нальчик (07:00-6.260) на территории сельского поселения Герменчик:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ п/п	Кадастровый номер земельного участка
1	07:07:0300001	10	07:07:0300011
2	07:07:0300002	11	07:07:0300012
3	07:07:0300003	12	07:07:0300013
4	07:07:0300004	13	07:07:1200000
5	07:07:0300005	14	07:07:1800000
6	07:07:0300006	15	07:07:2200000
7	07:07:0300007	16	07:07:2700000
8	07:07:0300008	17	07:07:3000000
9	07:07:0300010	-	-