**Собрание Пугачевского**

**муниципального района**

**Саратовской области**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**от 2 февраля 2017 года № 65**

**Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Краснореченского муниципального образования Пугачевского муниципального района Саратовской области**

В целях приведения в соответствие ранее разработанных Правил землепользования и застройки Краснореченского муниципального образования, учитывая итоговый документ публичных слушаний от 19 декабря 2016 года, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Федеральным законом № 131-ФЗ от 6 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Пугачевского муниципального района Саратовской области, Собрание Пугачевского муниципального района Саратовской области РЕШИЛО:

1.Утвердить Правила землепользования и застройки территории Краснореченского муниципального образования Пугачевского муниципального района Саратовской области в новой редакции согласно приложению.

2.Признать утратившим силу решение Собрания Пугачевского муниципального района Саратовской области от 26 января 2016 года №349 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Краснореченского муниципального образования Пугачевского муниципального района Саратовской области».

3.Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

**Председатель Собрания**

**Пугачевского муниципального района П.Н. Кальченко**

**Глава Пугачевского**

**муниципального района С.А. Сидоров**

**Приложение к решению Собрания**

**Пугачевского муниципального**

**района Саратовской области**

**от 2 февраля 2017 года № 65**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ**

**"САРАТОВЗАПСИБНИИПРОЕКТ-2000"**

(ООО «САРАТОВЗАПСИБНИИПРОЕКТ-2000»)

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают

влияние на безопасность объектов капитального строительства

регистрационный номер СРО–П-081–6451126744-00006-8 от 04 июня 2014 г.

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: Администрация Пугачёвского муниципального района  Саратовской области | МК № 42 |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ КРАСНОРЕЧЕНСКОГО**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**2016 г.**

**Заказчик:**

**Администрация**

**Пугачевского муниципального района Саратовской области**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**КРАСНОРЕЧЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ПУГАЧЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**2015 г.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 6](#_Toc346210930)

[РАЗДЕЛ 1. Общие положения 6](#_Toc346210931)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 6](#_Toc346210932)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 9](#_Toc346210933)

[Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение 10](#_Toc346210934)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 14](#_Toc346210935)

[РАЗДЕЛ 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил 14](#_Toc346210936)

[Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 14](#_Toc346210937)

[Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам 15](#_Toc346210938)

[РАЗДЕЛ 3. Полномочия органов местного самоуправления Краснореченского муниципального образования по регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования 16](#_Toc346210939)

[Статья 7. Полномочия Собрания Пугачевского муниципального района. Ошибка! Закладка не определена.](#_Toc346210940)

[Статья 8. Полномочия Главы Краснореченского муниципального образования 16](#_Toc346210941)

[Статья 9. Полномочия администрации 16](#_Toc346210941)

[Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке 18](#_Toc346210942)6

[Статья 11. Контроль за землепользованием и застройкой в части обеспечения применения Правил 18](#_Toc346210942)7

[РАЗДЕЛ 4. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории 18](#_Toc346210945)8

[Статья 12. Общие положения о планировке территории 18](#_Toc346210946)8

[Статья 13. Проекты планировки территории 2021](#_Toc346210947)

[Статья 14. Проекты межевания территорий](#_Toc346210948) 20

[Статья 15. Градостроительные планы земельных участков 22](#_Toc346210949)1

[РАЗДЕЛ 5. Публичные слушания 23](#_Toc346210950)

[Статья 16. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования 23](#_Toc346210951)2

[Статья 17. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства 23](#_Toc346210951)5

[Статья 18 Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 23](#_Toc346210951)6

[Статья 19. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории 23](#_Toc346210951)7

[РАЗДЕЛ 6. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд 23](#_Toc346210952)9

[Статья 20. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд 30](#_Toc346210953)9

[РАЗДЕЛ 7. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства](#_Toc346210954) 30

[Статья 21. Подготовка проектной документации 30](#_Toc346210955)

[Статья 22. Выдача разрешений на строительство 33](#_Toc346210956)

[Статья 23. Строительство, реконструкция 34](#_Toc346210957)

[Статья 24. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 38](#_Toc346210958)

[РАЗДЕЛ 8. Внесение изменений в Правила 39](#_Toc346210959)

[Статья 25. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории 39](#_Toc346210960)

[Статья 26. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила 40](#_Toc346210961)

[Статья 27. Внесение изменений в Правила 43](#_Toc346210962)

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 48](#_Toc346210966)

[Статья 28. Карты градостроительного зонирования территории населённых пунктов Краснореченского муниципального образования 48](#_Toc346210967)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 48](#_Toc346210969)

[Статья 29. Градостроительные регламенты 48](#_Toc346210971)

[Статья 30. Ограничения использования земельных участков, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия 70](#_Toc346210972)

[Статья 31. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям 72](#_Toc346210973)

[Статья 32. Описание ограничений по требованиям инженерной защиты и подготовки территории 76](#_Toc346210974)

[Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон инженерных коммуникаций 79](#_Toc346210975)

[ЧАСТЬ IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ 81](#_Toc346210976)

[Статья 34. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения 81](#_Toc346210977)

[Статья 35. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства 81](#_Toc346210978)

[Статья 36. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений 82](#_Toc346210979)

[Статья 37. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения 83](#_Toc346210980)

[Статья 38. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства 84](#_Toc346210981)

[Статья 39. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства 85](#_Toc346210982)

[Статья 40. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий 86](#_Toc346210983)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ КРАСНОРЕЧЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

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

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

РАЗДЕЛ 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

* **градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно- строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;
* **территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
* **территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
* **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
* **информационная система обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;
* **территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
* **застройка** – создание путем строительства или реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными действующим законодательством;
* з**емлепользование** – это использование земельного участка, объекта капитального строительства на нем расположенного в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;
* **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);
* **сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком;
* **публичный сервитут** устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний;
* **частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;
* **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* **технический регламент** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранении, перевозки, реализации и утилизации);
* **объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
* **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, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
* **заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;
* **подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;
* **строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
* **реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
* **капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов;
* **ремонт текущий** – ремонтно-строительные работы по поддержанию эксплуатационных показателей объекта;
* **ремонт косметический** – восстановление или замена отделочных материалов с сохранением первоначальных функций и внешнего облика объекта;
* **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;
* **благоустройство территорий** – процесс создания, изменения (реконструкции) и поддержания в надлежащем состоянии объектов (элементов) благоустройства и озеленения различных территориальных зон городского поселения или их частей;
* **муниципальные территории** – земли и природные ресурсы, включая территории общего пользования, находящиеся в управлении и распоряжении органов местного самоуправления (исключая земельные участки, находящиеся в собственности или пожизненном наследуемом владении), незастроенные территории природоохранного, заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, находящиеся в ведении городского поселения в пределах городской черты, а также земли, переданные в ведение городского поселения, за её пределами;
* **прилегающая территория** – часть территории общего пользования, прилегающая к земельному участку, находящемуся в собственности, землепользовании, землевладении или в аренде граждан и юридических лиц;
* **проезжая часть** – основной элемент дороги, предназначенный для непосредственного движения транспортных средств;
* **жилой дом** – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;
* **индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;
* **малоэтажный жилой дом** – жилой дом блокированной застройки 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;
* **среднеэтажный жилой дом** – многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем пять;
* **многоквартирный жилой дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;
* **блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);
* **прибрежная защитная полоса** – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Краснореченском муниципальном образовании систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах населённых пунктов Краснореченского муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.
2. Правила землепользования и застройки Краснореченского муниципального образования вводятся в следующих целях:
3. создание условий для устойчивого развития территории Краснореченского муниципального образования на основе развития систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, улучшения качества окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;
4. создание предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Генеральным планом Краснореченского муниципального образования правовых условий для планировки территории населённых пунктов Краснореченского муниципального образования;
5. обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
6. создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
7. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Краснореченского муниципального образования.
8. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:
9. проведению градостроительного зонирования территории Краснореченского муниципального образования и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
10. разделению (межеванию) территории муниципального образования на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории муниципального образования, её дальнейшего строительного освоения и преобразования ;
11. предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;
12. подготовке оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
13. согласованию проектной документации;
14. контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
15. внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.
16. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

* 1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты капитального строительства, независимо от форм собственности. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
  2. Для каждого земельного участка, иного объекта капитального строительства, расположенного в границах Краснореченского муниципального образования, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:
  3. градостроительным регламентам части III настоящих Правил;
  4. ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
  5. ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
  6. иным ограничениям на использование объекта капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).
  7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования объекта капитального строительства (часть III настоящих Правил) включает:

1. основные виды разрешенного использования объекта капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности (далее – СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, 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. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

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

Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке Краснореченского муниципального образования.

Виды использования объекта капитального строительства, не предусмотренные частью III настоящих Правил, не являются разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть III Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования объекта капитального строительства.

* 1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования объекта капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством в области градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1. при изменении одного вида разрешенного использования объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;
2. при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования объекта капитального строительства не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования объекта капитального строительства в администрацию Пугачевского муниципального района, которая в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;
3. собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию.
   1. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объекта капитального строительства могут включать:
4. размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
5. минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено;
6. предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) построек;
7. максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
8. максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек – существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Краснореченского муниципального образования.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования объекта капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения объекта капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования объекта капитального строительства.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

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

- проезды общего пользования;

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

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

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

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

- общественные туалеты;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

* 1. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 6 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.
  2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Саратовской области, органами местного самоуправления.
  3. В случаях, если земельный участок и(или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Саратовской области, органами местного самоуправления.
  4. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объекта капитального строительства в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрации Пугачевского муниципального района и Краснореченского муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1. опубликования Правил;
2. помещения Правил в сети «Интернет»;
3. создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в структурном подразделении администрации Пугачевского муниципального района, уполномоченном в области архитектуры и градостроительства, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки населённых пунктов Краснореченского муниципального образования;
4. предоставления администрацией Пугачевского муниципального района по заявлениям физических и юридических лиц выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

РАЗДЕЛ 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

* 1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты администраций Пугачевского муниципального района и Краснореченского муниципального образования в отношении территории населённых пунктов Краснореченского муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
  2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.
  3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1. имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих Правил);
2. имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 29 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 32 настоящих Правил;
3. имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 29 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие настоящим Правилам и обязательным нормативным стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

1. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения вида и интенсивности их использования, изменения параметров разрешенного строительства или реконструкции капитального строительства, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

РАЗДЕЛ 3. Полномочия органов местного самоуправления Краснореченского муниципального образования по регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования

Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки Краснореченского муниципального образования являются:

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

2) лицо, принимающее решение по обращению Комиссии по землепользованию и застройке о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки Краснореченского муниципального образования – Глава Краснореченского муниципального образования;

2) исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере землепользования и градостроительства - администрация Пугачевского муниципального района.

**Статья 7. Полномочия Собрания Пугачевского муниципального района.**

**Представительный орган – Собрание Пугачевского муниципального района** осуществляет от имени населения Краснореченскогомуниципального образования:

1) утверждение в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, внесение в них изменений;

2) утверждение генерального плана Краснореченского муниципального образования город Пугачев,

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

4) иные полномочия, отнесенные к компетенции Собрания Уставом Пугачевского муниципального района, действующим законодательством.

**Статья 8. Полномочия главы Краснореченского**

**муниципального образования.**

К полномочиям Главы Краснореченского муниципального образования в области землепользования и застройки относится:

- принятие решений о назначении публичных слушаний:

**Статья 9. Полномочия администрации**

1. К полномочиям администрации Пугачевского муниципального района в области регулирования землепользования и застройки и градостроительной деятельности относятся:

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

2) утверждение выполненной на основе генерального плана муниципального образования документации по планировке территории;

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

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

5) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила;

6) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

7) утверждение документации по планировке территорий;

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

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

10) принятие решений о развитии застроенных территорий;

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

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

13) принятие решений об установлении публичных сервитутов;

14) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования город Пугачев;

15) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению представительного органа местного самоуправления;

16) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности.

Статья 10. Комиссия по землепользованию и застройке

* 1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при администрации Пугачевского муниципального района и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.
  2. Состав комиссии формируется главой Пугачевского муниципального района в соответствии с Положением о Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми главой Пугачевского муниципального района.

* 1. В компетенцию комиссии входят:

1. организация и подготовка проектов документов по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Краснореченского муниципального образования;
2. организация публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
3. координация деятельности органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
4. рассмотрение предложений граждан и юридических лиц по внесению изменений в правила землепользования и застройки;
5. подготовка заключений по результатам публичных слушаний, а также проектов нормативно правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением правил землепользования и застройки сел Красная речка, Бобринка, Владимировка, посёлков Солянский, Тургеневский, Бажановский.
6. рассмотрение иных вопросов, касающихся реализации правил землепользования и застройки населённых пунктов Краснореченского муниципального образования.

Комиссия может наделяться другими полномочиями нормативно-правовым актом главы Пугачевского муниципального района.

* 1. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.
  2. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемых на заседании.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, и могут быть предоставлены по заявлению физических или юридических лиц.

Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

Статья 11. Контроль за землепользованием и застройкой в части обеспечения применения Правил

1. Контроль за землепользованием и застройкой на территории Краснореченского муниципального образования осуществляется на основании действующего законодательства РФ.
2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

* по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
* участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

1. В целях сохранения объектов культурного наследия на территории Краснореченского муниципального образования особое регулирование градостроительной деятельности осуществляется под контролем уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством РФ об охране объектов культурного наследия.

РАЗДЕЛ 4. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Статья 12. Общие положения о планировке территории

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

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

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

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

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

К видам документации по планировке территории относятся:

1. проекты планировки без проектов межевания в их составе;
2. проекты планировки с проектами межевания в их составе;
3. проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки);
4. проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
5. градостроительные планы земельных участков в виде отдельных документов.

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

* 1. Структурное подразделение администрации Пугачевского муниципального района, уполномоченное в области архитектуры и градостроительства, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1. проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов),

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

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

1. проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

1. проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с включением в состав проектов межевания 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;
2. градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.
3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

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, отграничивающие 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.

Статья 13. Проекты планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Саратовской области.
3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 14. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.
2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.
4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.
5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:
6. красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
7. линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
8. границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
9. границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
10. границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
11. границы территорий объектов культурного наследия;
12. границы зон с особыми условиями использования территорий;
13. границы зон действия публичных сервитутов.
14. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 15. Градостроительные планы земельных участков

* 1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью объединения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

* 1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:
  2. в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков, и являются обязательным основанием для:

а) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

б) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

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

* 1. в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам, и являются обязательным основанием для:

а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

б) выдачи разрешений на строительство;

в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

* 1. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1. границы земельного участка;
2. границы зон действия публичных сервитутов;
3. минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
4. информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
5. информация о разрешенном использовании земельного участка, требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
6. информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
7. информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);
8. границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
   1. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

РАЗДЕЛ 5. Публичные слушания

Статья 16. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования, застройки Краснореченского муниципального образования осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Саратовской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования, муниципальными правовыми актами, настоящими Правилами.

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

3. Публичные слушания проводятся с целью:

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

2) обеспечения прав граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки Краснореченского муниципального образования.

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

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

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

1) проект Правил землепользования и застройки Краснореченского муниципального образования, внесение изменений в указанные Правила;

2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

3) проект генерального плана и внесение в него изменений;

4) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;

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

7. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой Краснореченского муниципального образования.

8. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке.

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

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

11. Продолжительность проведения публичных слушаний должна составлять:

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

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

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

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

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

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

1) наименование и состав обсуждаемых материалов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. К Протоколу прилагаются:

1) копия решения о назначении публичных слушаний;

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

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

19. Протокол подписывается членами Комиссии и утверждается ее руководителем.

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

20. Срок подготовки Протокола не должен превышать 20 дней.

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

22. После завершения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки Краснореченского муниципального образования внесение изменений осуществляется в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

23. После завершения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства принятие решения по указанным вопросам осуществляется Главой Пугачевского муниципального района в соответствии со статьей 23 настоящих Правил.

24. После завершения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства принятие решения по указанным вопросам осуществляется Главой Пугачевского муниципального района в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

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

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

**Статья 17. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства**

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

2. 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.

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

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

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

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

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе Пугачевского муниципального района о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

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

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

**Статья 18. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Комиссия выполняет следующие функции:

1) обеспечивает информирование граждан о проведении публичных слушаний;

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

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

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

4.Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и может размещаться на официальном сайте администрации в сети «Интернет» (при его наличии)».

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

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

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

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

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

**Статья 19. Публичные слушания по обсуждению документации**

**по планировке территории**

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Саратовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Краснореченского муниципального образования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

5) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

5. Информацию о проведении публичных слушаний размещается в средствах массовой информации и на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

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

7. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

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

8. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол.

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 6. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Статья 20. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законом Саратовской области «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области», настоящими «Правилами» и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

а) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

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

-автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах Краснореченского муниципального образования;

б) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

3.Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка, иных объектов недвижимости осуществляется администрациейпри наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

а) генеральным планом Краснореченского муниципального образования;

б) документацией по планировке территории муниципального образования город Пугачев;

в) адресной инвестиционной программой Краснореченского муниципального образования;

г) решением администрации Пугачевского муниципального района о признании аварийным(ми) и подлежащим(ми) сносу многоквартирного(ых) дома(ов), расположенном(ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

д) иными документами в соответствии с действующим законодательством.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя, землевладельца или арендатора земельного участка.

6. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд Краснореченского муниципального образования, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

РАЗДЕЛ 7. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 21. Подготовка проектной документации

* 1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.
  2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство.
  3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.
  4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

* 1. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю. Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1. градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 20 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;
2. результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
3. технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;
4. иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

* 1. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

* 1. Технические условия подготавливаются:

1. при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
2. по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу администрации Пугачевского муниципального района.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Администрация Пугачевского муниципального района, не позднее чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

* 1. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

* 1. пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
  2. схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
  3. архитектурные решения;
  4. конструктивные и объемно-планировочные решения;
  5. сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
  6. проект организации строительства объектов капитального строительства;
  7. проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
  8. перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;
  9. перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
  10. проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
  11. иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

* 1. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

1. градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
2. техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
3. результатами инженерных изысканий;
4. техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).
   1. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет её на государственную экспертизу.

Статья 22. Выдача разрешений на строительство

* 1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.
  2. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации отделом строительства и архитектуры администрации Пугачевского муниципального района.

Статья 23. Строительство, реконструкция

* 1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица, осуществляющие строительство).
  2. При осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.
  3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за десять рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1. копия разрешения на строительство;
2. проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
3. копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
4. общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
5. положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.
   1. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.
   2. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в неё соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
   3. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.
   4. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.
   5. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:
6. государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или её модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 9 настоящей статьи;
7. строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 10 настоящей статьи.
   1. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка:
8. соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;
9. наличия разрешения на строительство;
10. выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного Кодекса РФ.

В границах муниципального образования государственный строительный надзор осуществляется:

* 1. уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
  2. уполномоченным органом исполнительной власти Саратовской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Саратовской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, попадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

* 1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно- технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 24. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

* 1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

1. оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
2. комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
3. комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
4. паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
5. паспорта на установленное оборудование;
6. общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
7. журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию – в случае ведения такого журнала;
8. акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
9. предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
10. заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
11. иные предусмотренные законодательством и договором документы.
    1. Застройщик (заказчик):
12. проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
13. проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
14. подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком). Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

* 1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет 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.

* 1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации отделом строительства и архитектуры администрации Пугачевского муниципального района.

РАЗДЕЛ 8. Внесение изменений в Правила

Статья 25. Основание и инициатива по внесению изменений в Правила

* + 1. Основаниями для рассмотрения главой Пугачевского муниципального района вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

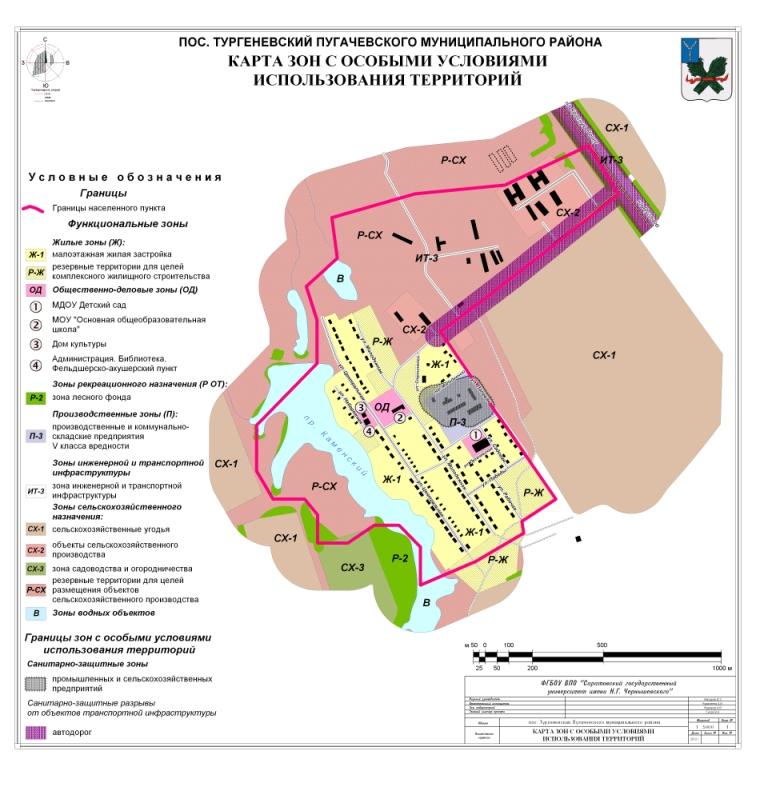
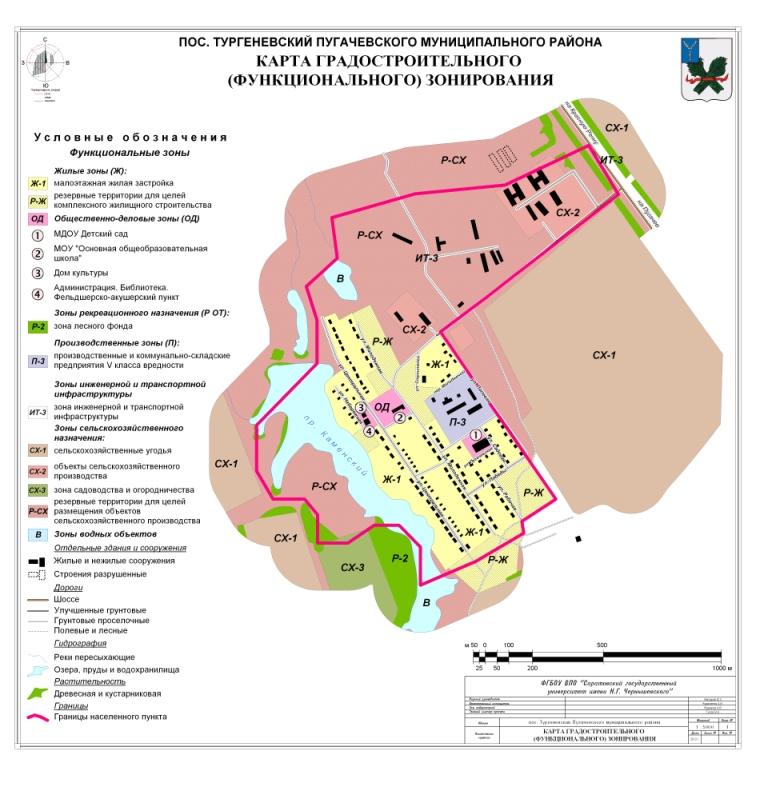
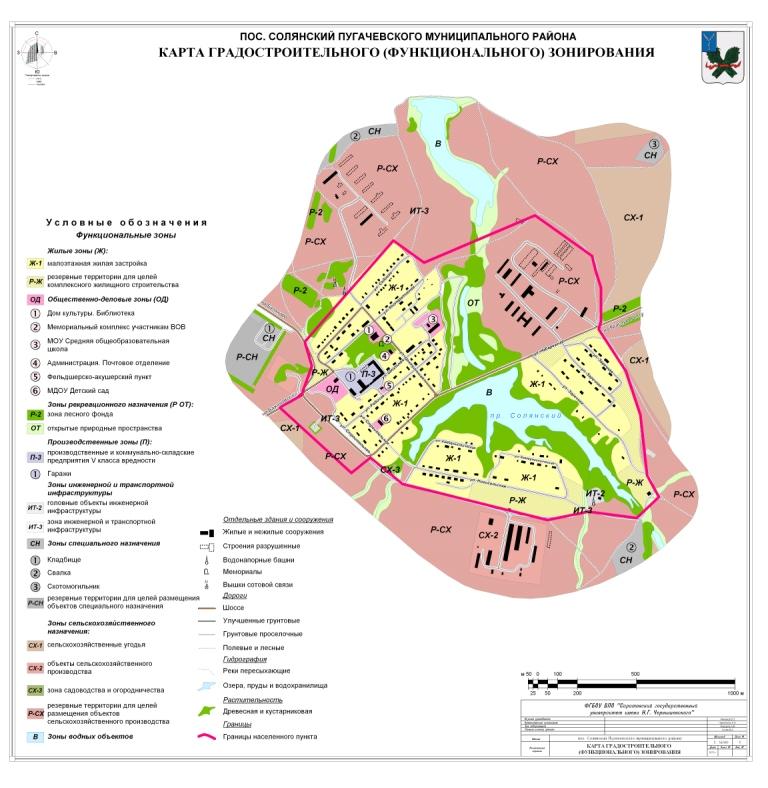
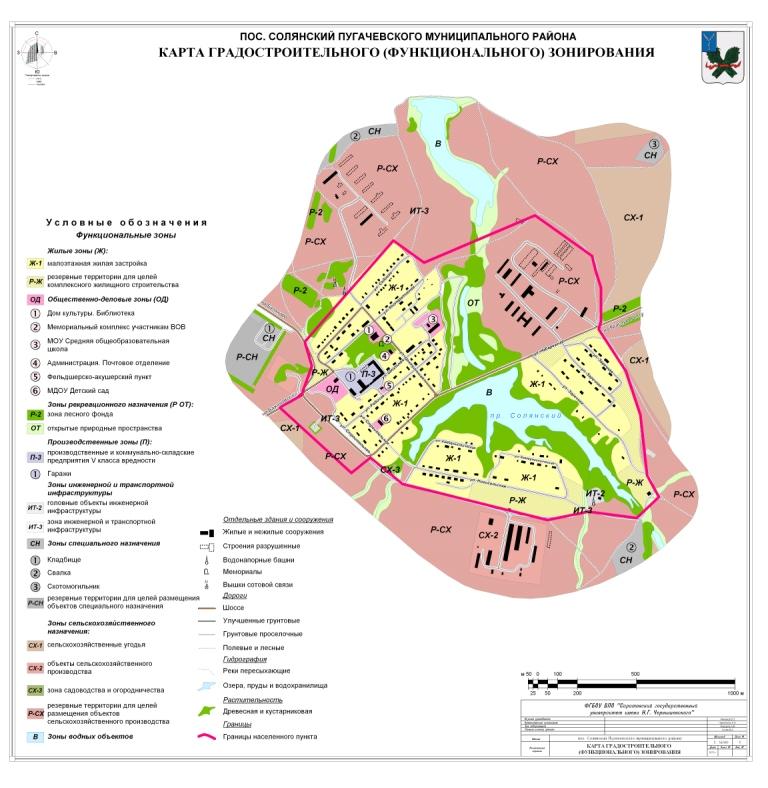
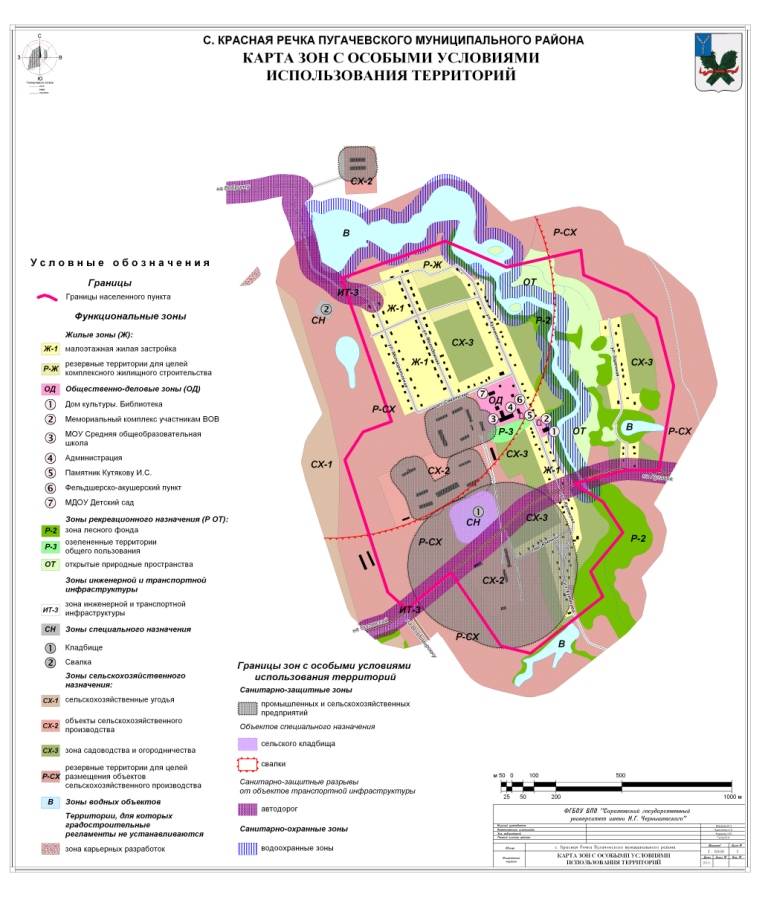
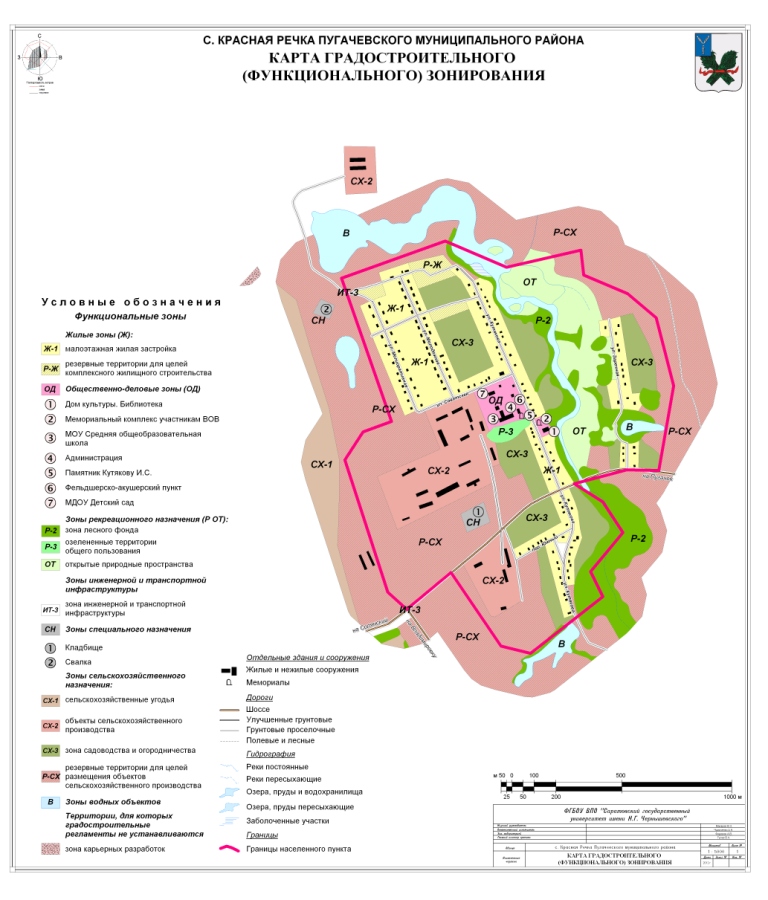
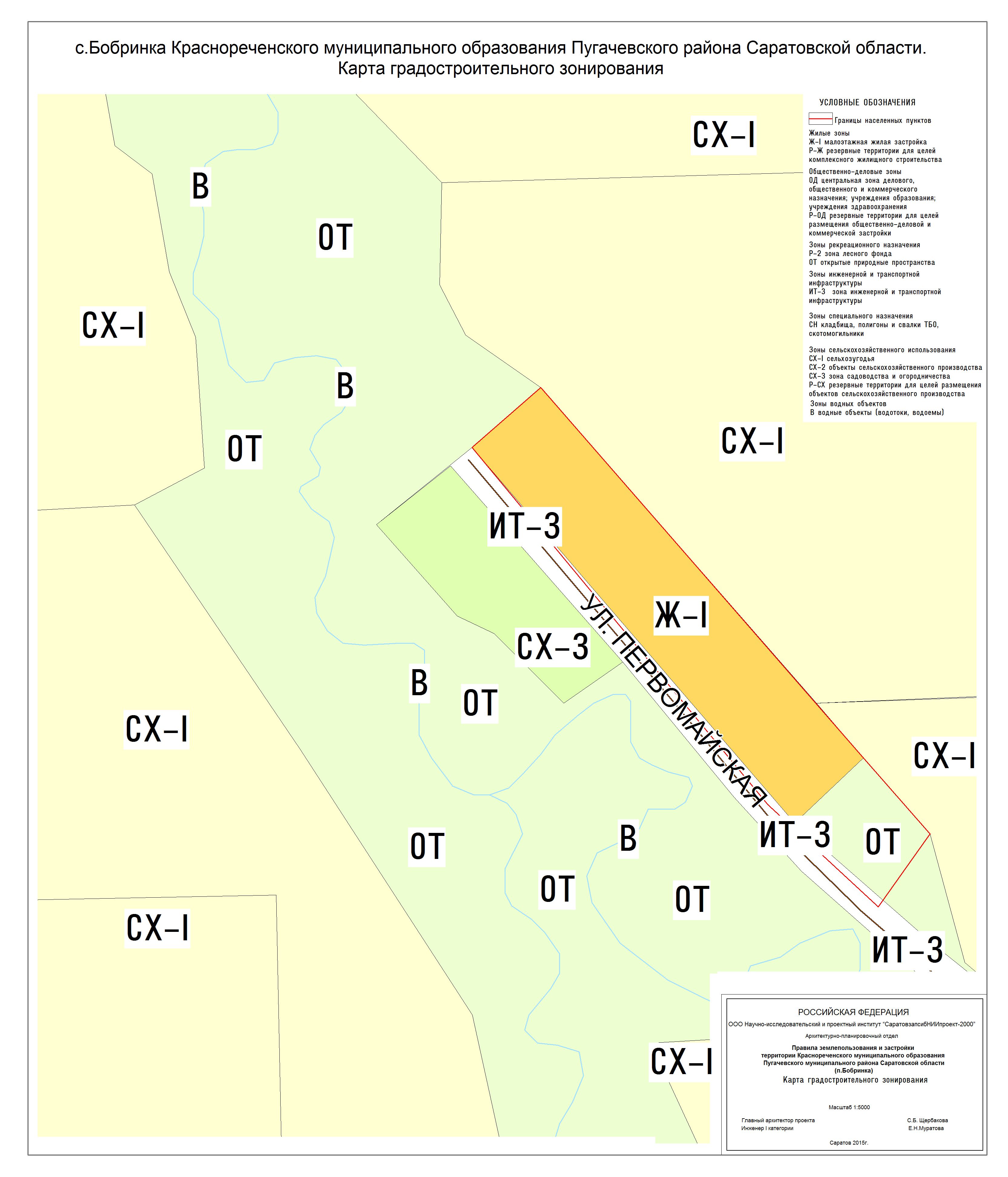
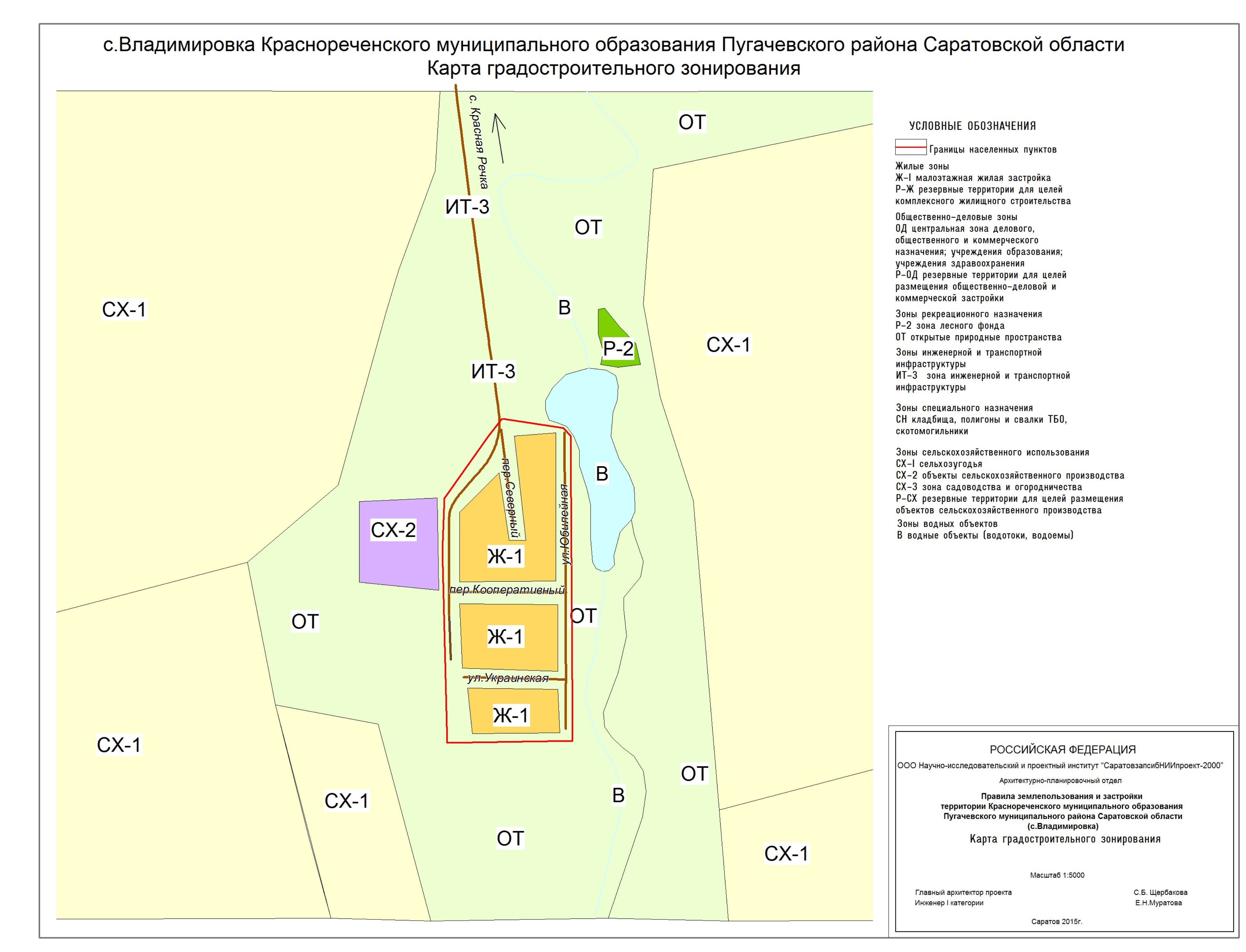
1. несоответствие правил землепользования и застройки схеме территориального планирования Пугачевского муниципального района, возникшее в результате внесения в схему территориального планирования муниципального района изменений;
2. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
   * 1. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.
     2. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:
3. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
4. органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
5. органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
6. органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;
7. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Статья 26. Внесение изменений в Правила

* 1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Краснореченского муниципального образования осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.
  2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе Пугачевского муниципального района.
  3. Глава Пугачевского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям, которое подлежит официальному опубликованию в срок не позднее десяти дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает указанное решение на официальном сайте администрации Пугачевского муниципального района (при наличии такого сайта) в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.
  4. Администрация Пугачевского муниципального района осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, схеме территориального планирования Пугачевского муниципального района, схеме территориального планирования Саратовской области, схеме территориального планирования Российской Федерации.
  5. По результатам указанной в части 4 настоящей статьи проверки администрация Пугачевского муниципального района направляет проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки главе Пугачевского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 4 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.
  6. Глава Пугачевского муниципального района при получении от администрации Пугачевского муниципального района проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.
  7. В целях доведения до населения информации о содержании проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на проведение публичных слушаний Глава Пугачевского муниципального района в обязательном порядке обеспечивает его опубликование.
  8. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом Краснореченского муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, настоящими Правилами. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
  9. В случае подготовки Правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.
  10. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Краснореченского муниципального образования Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки Краснореченского муниципального образования и представляет измененный проект Правил землепользования и застройки главе Пугачевского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту измененных Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
  11. Глава Пугачевского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта измененных Правил землепользования и застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание Пугачевского муниципального района для утверждения или об отклонении проекта измененных Правил землепользования и застройки и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.
  12. Собрание Пугачевского муниципального района по результатам рассмотрения проекта измененных Правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить Правила землепользования и застройки или направить проект измененных Правил землепользования и застройки главе Пугачевского муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.
  13. Измененные Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте Краснореченского муниципального образования и администрации Пугачевского муниципального района (при наличии такого сайта).
  14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении измененных Правил землепользования и застройки в судебном порядке.
  15. Изменения частей II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности Краснореченского муниципального образования.

Изменения в статью 27 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** **Статья 27. Карты градостроительного зонирования территории Краснореченского муниципального образования. Карты зон с особыми условиями использования территории**



**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Статья 28. Виды территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования территории Краснореченского муниципального образования

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды территориальных зон** | **Состав территориальных зон** |
| **Жилые зоны**  **Ж** | **Ж-1** – зона жилой застройки  **Р-Ж** – резервные территории для целей комплексного жилищного строительства |
| **Общественно-деловые**  **зоны**  **ОД** | **ОД** – центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения; объекты религиозного назначения; учреждения образования; учреждения здравоохранения  **Р-ОД** – резервные территории для целей размещения общественно-деловой и коммерческой застройки |
| **Зоны рекреационного**  **назначения**  **Р ОТ** | **Р-2** – зона лесного фонда  **Р-3 -** Зона рекреационного назначения размещения объектов  озеленения общего пользования  **ОТ** – открытые природные пространства |
| **Зоны инженерной и**  **транспортной**  **инфраструктуры**  **ИТ** | **ИТ-1** – Зона транспортной инфраструктуры размещения  объектов обслуживания железнодорожного транспорта.  **ИТ-2 -** Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры  **ИТ-3 -** Зона транспортной инфраструктуры размещения автомобильных дорог |
| **Зоны специального**  **назначения**  **СН** | **СН** **1** – Зона специального назначения, связанная с захоронением.  **СН 2 -** Зона специального назначения размещения объектов отходов потребления. |
| **Зоны сельскохозяйственного использования**  **СХ** | **СХ-1** – сельхозугодья  **СХ-2** – объекты сельскохозяйственного производства  **СХ-3** – зона садоводства и огородничества  **Р-СХ** – резервные территории для целей размещения объектов сельскохозяйственного производства |
| **Зоны водных объектов**  **В** | **В** – водные объекты (водотоки, водоемы) |

Статья 29. Градостроительные регламенты

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

**Код зоны Ж 1.**

**Зона жилой застройки.**

***Таблица 29.1***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | Содержание регламента |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | азмещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание  **Наименование вида:**  *Для индивидуального жилищного строительства: (Код 2.1)*  Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений);  **Наименование вида:**  *Для ведения личного подсобного хозяйства (Код 2.2)*  Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей). Производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных;  **Наименование вида:**  *Блокированная жилая застройка (Код 2.3)*  Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха  **Наименование вида:**  *Среднеэтажная жилая застройка (Код 2.5)*  - Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.  **Наименование вида:**  *Коммунальное обслуживание* ***(****Код 3.1)*  - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки) |
| 2. | Условно разрешённые  виды использования. | **Наименование вида:**  *Обслуживание жилой застройки (Код 2.7)*  Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* сараи, хозяйственные блоки, погреба
* хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы;
* сады, огороды, палисадники;
* теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
* бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
* открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;
* отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей связанных с проживанием граждан;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* гаражи служебного транспорта;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
* надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;
* площадки для сбора мусора.

Предприятия обслуживания **допускается** размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

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

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, составляют:

**максимальный размер:**

- в условиях сложившейся застройки (существующие объекты недвижимости) - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

- вновь предоставляемых земельных участков - 3000 кв. м;

**минимальный размер:**

- в условиях реконструкции сложившейся застройки - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

- вновь предоставляемых земельных участков - 300 кв. м.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель составляют, га:

для размещения блокированного жилого дома, на один блок: минимальный – 0,02, максимальный – 0,1;

для садоводства: минимальный – 0,04, максимальный – 0,15;

для огородничества: минимальный – 0,02, максимальный – 0,15;

для дачного строительства: минимальный – 0,04; максимальный – 0,2.

Для многоквартирных жилых домов отсутствует необходимость ограничения.

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

1. Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка, м:

- от жилого строения, жилого дома - 3;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;

- от других построек - 1;

- от стволов деревьев: высокорослых - 4; среднерослых - 2; от кустарника - 1.

Для многоквартирных жилых домов:

Минимальные расстояния до границы соседнего земельного участка, м:

**От лицевой границы участка, (от красной линии), м:** по сложившейся линии застройки (для жилых зданий), по красной линии (при наличии линии), 3 м (для нежилых зданий).

**От других границ участка, м:** 3 м.

**3**) **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Для индивидуального (одноквартирного) и блокированного жилого дома, - 12 м, до верха скатной кровли-13,8 м. Предельное количество этажей – 3. Для гаража и прочих хозяйственных строений на участке - до верха плоской кровли- 4 м, до конька скатной кровли-7 м.

Для многоквартирных жилых домов:

Предельное количество этажей – 2. Предельная высота – 10 м.

**4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** – 40%. Для многоквартирных жилых домов – 50%

**5) Иные параметры застройки:**

1. Расстояние между жилым строением или домом и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см. от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см., расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

2. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного индивидуального земельного участка не нормируются. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних индивидуальных земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

4. Индивидуальные земельные участки, как правило, должны быть ограждены. Ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными администрацией Надеждинского МО и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства. Характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

Ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

5. Минимальные расстояния между строениями и сооружениями, м:

- от жилого строения, жилого дома и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - по таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Нормативный разрыв, м | Поголовье (шт.), не более | | | |
| овцы, козы | кролики - матки | птица | нутрии, песцы |
| 10 | 10 | 10 | 30 | 5 |
| 20 | 15 | 20 | 45 | 8 |
| 30 | 20 | 30 | 60 | 10 |
| 40 | 25 | 40 | 75 | 15 |

- до душа, бани (сауны) – 8 м;

-от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50м (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между строениями и сооружениями на одном участке, так и между строениями и сооружениями, расположенными на смежных участках.

6. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению, жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:**

Для зон **Ж-1, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для водоохранных зон (статья 31).**

Для зоны **Ж-1, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для прибрежных защитных полос (статья 31).**

Для зоны **Ж-1, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для береговых полос (статья 31).**

Для зон **Ж-1, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статья 31).**

Для зон **Ж-1, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для охранных зон соответствующих коммуникаций (статья 33).**

Для зоны **Ж-1, находящейся на территории** **1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для зон подтопления поверхностными водами (статья 32).**

**Резервные территории для целей комплексного жилищного строительства.**

**Код зоны Р-Ж**

*Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. Градостроительный регламент для данной зоны устанавливается аналогично зоне Ж 1.*

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:**

**Зона делового, общественного и коммерческого назначения, размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

**Код зоны ОД**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 29.2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Таблица 29.2 | |  |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | | *Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)*  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)  *Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)*  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)  *Культурное развитие (код 3.6)*  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, устройство площадок для празднеств и гуляний;  *Общественное управление (код 3.8)*  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  *Деловое управление (код 4.1)*  Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);  *Магазины (4.4)*  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м;  *Банковская и страховая деятельность (код 4.5)*  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;  *Общественное питание (код 4.6)*  Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);  *Гостиничное обслуживание (код 4.7)*  Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  *Развлечения (код 4.8)*  Размещение объектов капитального строительства, предназначен-ных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; | | |
| 2. | Условно разрешенные виды использования. | | Общее пользование территории (код 12.0)  Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы. | | |

* **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**
* гаражи и стоянки служебного автотранспорта;
* мелкие объекты розничной торговли;
* зеленые насаждения защитные и общего пользования;
* гостевые стоянки автотранспорта.
* площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
* прозрачное ограждение земельного участка;
* скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна, малые архитектурные формы.

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

Минимальная площадь земельного участка - 600 м2;

Минимальная ширина земельного участка – 15 м.

1. **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

Минимальный отступ зданий от красной линии:

– проектируемых общественных зданий и объектов обслуживания– 5 м,

– проектируемых дошкольных и общеобразовательных учреждений - 25 м;

– при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

1. **Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество этажей – 2.

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.**

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%.

1. **Иные параметры застройки:**
   1. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.
   2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:**

Для зон **ОД, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для водоохранных зон (статья 31).**

Для зоны **ОД, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для прибрежных защитных полос (статья 31).**

Для зоны **ОД, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для береговых полос (статья 31).**

Для зон **ОД, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статья 31).**

Для зон **ОД, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для охранных зон соответствующих коммуникаций (статья 33).**

Для зоны **ОД, находящейся на территории** **1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для зон подтопления поверхностными водами (статья 32).**

**Подзона размещения объектов религиозного назначения.**

**Код зоны ОД (Р)**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 29.3.

Таблица 29.3.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | *Религиозное использование (код 3.7)*  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома). Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| 2. | Условно разрешенные виды использования. | Не установлены |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* гаражи и стоянки служебного автотранспорта;
* мелкие объекты розничной торговли;
* зеленые насаждения защитные и общего пользования;
* гостевые стоянки автотранспорта.

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

Минимальная площадь земельного участка - 1000 м2;

Минимальная ширина земельного участка – 15 м.

1. **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

Минимальный отступ зданий от красной линии:

– проектируемых – 5 м,

– при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

**3) Предельное количество этажей или предельную высота зданий, строений, сооружений:**

Предельная высота зданий, строений – 20 м.

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:**

Для зон **ОД (Р), находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для водоохранных зон (статья 31).**

Для зоны **ОД (Р), находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для прибрежных защитных полос (статья 31).**

Для зоны **ОД (Р), находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для береговых полос (статья 31).**

Для зон **ОД (Р), находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статья 31).**

Для зон **ОД (Р), находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для охранных зон соответствующих коммуникаций (статья 33).**

Для зоны **ОД (Р), находящейся на территории** **1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для зон подтопления поверхностными водами (статья 32).**

**Р-ОД. Резервные территории для целей размещения общественно-деловой и коммерческой застройки.**

*Зона резервных территорий для целей размещения общественно-деловой и коммерческой застройки Р-ОД выделена для формирования правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.*

*Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования общественно-деловой и коммерческой застройки при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.*

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

**Зона транспортной инфраструктуры размещения объектов обслуживания**

**железнодорожного транспорта.**

**Код зоны ИТ 1**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 29.4.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 29.4*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | *Железнодорожный транспорт (код7.1)*  Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; |
| 2. | Условно разрешенные виды использования. | Не установлены |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-Санитарно-защитные зеленые насаждения.

-Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств и предприятия по их обслуживанию.

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

Минимальная площадь земельного участка 300 кв.м.

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

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 1,5 м.

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

**3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Максимальная высота объектов – 40 м.

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

Максимальный процент застройки – 80%.

Для зон **ИТ 1, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для водоохранных зон (статья 31).**

Для зоны **ИТ 1, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для прибрежных защитных полос (статья 31).**

Для зоны **ИТ 1, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для береговых полос (статья 31).**

Для зон **ИТ 1, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статья 31).**

Для зон **ИТ 1, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для охранных зон соответствующих коммуникаций (статья 33).**

Для зоны **ИТ 1, находящейся на территории** **1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для зон подтопления поверхностными водами (статья 32).**

**Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры**

**Код зоны ИТ2**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 29.5.

**Виды разрешенного использования земельных**

**участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 29.5*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | *Коммунальное обслуживание (код 3.1)*  Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);  *Энергетика (код 6.7)*  Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 2. | Условно разрешенные виды разрешенного использования. | *Трубопроводный транспорт (код 7.5)*  Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не установлены.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

**3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

Для зон **ИТ2, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для водоохранных зон (статья 31).**

Для зоны **ИТ2, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для прибрежных защитных полос (статья 31).**

Для зоны **ИТ2, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для береговых полос (статья 31).**

Для зон **ИТ2, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статья 31).**

Для зон **ИТ2, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для охранных зон соответствующих коммуникаций (статья 33).**

Для зоны **ИТ2, находящейся на территории** **1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для зон подтопления поверхностными водами (статья 32).**

**Зона транспортной инфраструктуры размещения автомобильных дорог.**

**Код зоны ИТ3**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 29.6.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 29.6.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | *Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1)*  Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса  *Автомобильный транспорт (код 7.2)*  Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  Оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту;  *Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)*  Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. |
| 2. | Условно разрешенные виды использования. | Не установлены |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не установлены.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

**3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

Для зон **ИТ3, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для водоохранных зон (статья 31).**

Для зоны **ИТ3, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для прибрежных защитных полос (статья 31).**

Для зоны **ИТ3, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для береговых полос (статья 31).**

Для зон **ИТ3, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статья 31).**

Для зон **ИТ3, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для охранных зон соответствующих коммуникаций (статья 33).**

Для зоны **ИТ3, находящейся на территории** **1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для зон подтопления поверхностными водами (статья 12.3).**

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Зона сельскохозяйственных угодий.**

**Код зоны СХ1**

**Градостроительные регламенты не устанавливаются**

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:**

Для зон **СХ-1, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для водоохранных зон (статья 31).**

Для зоны **СХ-1, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для прибрежных защитных полос (статья 31).**

Для зоны **СХ-1, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для береговых полос (статья 31).**

Для зон **СХ-1, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статья 31).**

Для зон **СХ-1, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для охранных зон соответствующих коммуникаций (статья 33).**

Для зоны **СХ-1, находящейся на территории** **1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для зон подтопления поверхностными водами (статья 32).**

**Зона сельскохозяйственного производства.**

**Код зоны СХ 2**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 29.7.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 29.7.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | *Животноводство (код 1.7)*  Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11  *Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15)*  Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции  *Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)*  Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства |
| 2. | Вспомогательные виды использования. | *Общее пользование территории (код 12.0)*  Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не установлены.

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

Минимальная площадь земельного участка - 1000 м2;

Минимальная ширина земельного участка – 25 м.

2.**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

Минимальный отступ зданий от красной линии:

проектируемых – 5 м,

при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

**3.Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

Предельное количество этажей - до 2 этажей.

**4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.**

Максимальный процент застройки земельного участка – 60.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:**

Для зон **СХ-2, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для водоохранных зон (статья 31).**

Для зоны **СХ-2, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для прибрежных защитных полос (статья 31).**

Для зоны **СХ-2, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для береговых полос (статья 31).**

Для зон **СХ-2, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статья 31).**

Для зон **СХ-2, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для охранных зон соответствующих коммуникаций (статья 33).**

Для зоны **СХ-2, находящейся на территории** **1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для зон подтопления поверхностными водами (статья 32).**

**Зона садоводства и огородничества в населенных пунктах**

**Код зоны СХ3**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 29.8.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 29.8.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | *Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код 1.2)*  Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур.  *Овощеводство**(код 1.3)*  Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц  *Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (код 1.4)*  Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур.  *Садоводство**(код 1.5)*  Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур. |
| 2. | Вспомогательные виды использования. | *Общее пользование территории (код 12.0)*  Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы. |

**Условные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не установлены.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

**3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:**

Для зон **СХ-3, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для водоохранных зон (статья 31).**

Для зоны **СХ-3, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для прибрежных защитных полос (статья 31).**

Для зоны **СХ-3, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для береговых полос (статья 31).**

Для зон **СХ-3, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статья 31).**

Для зон **СХ-3, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для охранных зон соответствующих коммуникаций (статья 33).**

Для зоны **СХ-3, находящейся на территории** **1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для зон подтопления поверхностными водами (статья 32).**

**Р-СХ. Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного назначения.**

*Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного назначения Р-СХ выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов сельскохозяйственного производства при перспективном градостроительном развитии.*

**ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**

**Зона рекреационного назначения размещения лесов**

**Код зоны Р2**

Градостроительные регламенты не устанавливаются (статья 36 п.6 ГрК РФ).

**Код зоны Р3**

**Зона рекреационного назначения размещения объектов**

**озеленения общего пользования**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 29.9.

**Виды разрешенного использования земельных участков**

**и объектов капитального строительства**

*Таблица 29.9*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | *Отдых (рекреация) (код 5.0)*  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них  *Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)*  Размещение набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. |
| 2. | Условные виды разрешенного  использования. | *Культурное развитие (код 3.6)*  Устройство площадок для празднеств и гуляний; |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не установлены.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

**3) Предельное количество этажей или предельную высота зданий, строений, сооружений:**

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:**

Для зоны **Р-3, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для водоохранных зон (статья 31).**

Для зоны **Р-3, находящейся в прибрежной защитной полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для прибрежных защитных полос (статья 31).**

Для зоны **Р-3, находящейся в береговой полосе** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для береговых полос (статья 31).**

Для зон **Р-3, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятий и зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для санитарно-защитных зон соответствующих объектов (статья 31).**

Для зон **Р-3, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для охранных зон соответствующих коммуникаций (статья 33).**

Для зоны **Р-3, находящейся на территории** **1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для зон подтопления поверхностными водами (статья 32).**

**Территории общего пользования**

**Открытые природные пространства**

**Индекс зоны ОТ**

**Градостроительные регламенты не устанавливаются**

*Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).*

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**

**Зона специального назначения, связанная с захоронением.**

**Индекс зоны СН1**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 29.10.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 29.10.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | *Ритуальная деятельность (код 12.1)*  Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений |
| 2. | Условно разрешенные виды использования. | Не установлены. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не установлены.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

**3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна быть не менее 20% от территории кладбища.

Размещение мест захоронения запрещается в водоохранных зонах рек и водохранилищ.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:**

Для зон **СН1, находящихся в границах охранных зон линий электропередач и подземных инженерных коммуникаций** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для охранных зон соответствующих коммуникаций (статья 33).**

Для зоны **СН1, находящейся на территории** **1% вероятности подтопления** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые **для зон подтопления поверхностными водами (статья 32).**

**Зона специального назначения размещения объектов отходов потребления.**

**Индекс зоны СН2**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 29.11.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 29.11.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | *Специальная деятельность (код 12.2)*  Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки. |
| 2. | Условно разрешенные виды использования. | Не установлены. |

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не установлены.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

**3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Отсутствует необходимость ограничения.

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

Отсутствует необходимость ограничения.

Запрещается размещение мест хранения, утилизации, накопления, обработки, обезвреживания отходов производства и потребления в водоохранных зонах рек и водохранилищ.

Статья 30. Ограничения использования земельных участков, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия

* + 1. На территории Краснореченского муниципального образования объекты культурного наследия федерального, регионального или местного значения отсутствуют. При выявлении на территории муниципального образования объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, должен быть проведен комплекс мероприятий по его обследованию и изучению в соответствии с Законом РФ №73-ФЗ от 25 июня 2002 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». В случае выявления и включения в реестр объекта культурного наследия вносятся сооветствующие изменения в настоящую статью. Режим использования его территории и ограничения в использовании прилегающей к нему территории осуществляется в соответствии с нижеприведенными правилами.
    2. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон охраны объектов культурного наследия, определяется:

1. градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 26 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
2. ограничениями, установленными в соответствии со статьей 3 настоящих Правил, проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте статьи 27 настоящих Правил.
   * 1. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников объектов культурного наследия населенного пункта ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьи 27 настоящих Правил, определяются: Законом РФ № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Саратовской области от 1 ноября 2003 г. №69 ЗСО «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся на территории Саратовской области», Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании «Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24 января 1986 г. № 33, согласованной с Госстроем СССР письмом от 27 декабря 1985 г. № ИП–6272, которые применяются в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанных документов и которыми определены следующие положения:
3. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА АРХИТЕКТУРЫ:

* преимущественно по первоначальному назначению;
* все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

1. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И МОНУМЕНТАЛЬНОГО ИСКУССТВА:

* экскурсионный показ;
* благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности и визуальному восприятию памятника;
* все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

1. ЗОНЫ ОХРАНЫ

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия Краснореченского муниципального образования в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ:

**запрещаются:**

* любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;
* раскопки, расчистки;
* посадка деревьев;
* рытье ям для хозяйственных и иных целей;
* устройство дорог и коммуникаций;
* использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.

Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников археологии, определенном действующим законодательством.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников археологии Краснореченского муниципального образования в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Статья 31. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

* + 1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 27 настоящих Правил, определяется:

1. градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 26 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
2. ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.
   * 1. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 27 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

* + 1. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:
* Федеральный закон № 7-ФЗ от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон № 52-ФЗ от 30 марта 1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ от 3 июня 2006 г.;
* Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
  + 1. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

1. виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
2. условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

* + объекты для постоянного проживания людей;
  + коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
  + предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
  + склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
  + предприятия пищевых отраслей промышленности;
  + оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
  + комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
  + размещение спортивных сооружений;
  + парки;
  + образовательные и детские учреждения;
  + лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 6 настоящих Правил:**

* зеленые насаждения;
* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* пожарные депо;
* бани;
* прачечные;
* объекты торговли и общественного питания;
* мотели;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* автозаправочные станции;
* связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
* электроподстанции;
* артезианские скважины для технического водоснабжения;
* водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
* канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.
  + 1. Водоохранные зоны выделяются в целях:
       - предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
       - предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
       - сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.
       - Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:
       - виды запрещенного использования;
       - условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:**

* + - * проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
      * использование навозных стоков для удобрения почв;
      * размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче — смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
      * складирование навоза и мусора;
      * заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
      * размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 м и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
      * размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
      * проведение рубок главного пользования;
      * осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
      * отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
      * складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
      * находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
      * длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота), использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
      * размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина – 10 м для всех объектов)**

* + - * распашка земель;
      * применение удобрений;
      * складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
      * выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
      * установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
      * движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 6 настоящих Правил:**

* + - * зеленые насаждения;
      * малые формы и элементы благоустройства;
      * размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
      * временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.
    1. До утверждения проектов водоохранных зон в порядке установленном Водным кодексом Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 32. Описание ограничений по требованиям инженерной защиты и подготовки территории

**Зона затопления паводком 1% обеспеченности**

Зона затопления пойменных территорий рек паводком 1% обеспеченности обусловлена нормативным расчетным уровнем воды, который необходимо учитывать при освоении новых территорий или для которого необходимо предусматривать инженерную защиту уже застроенных пойменных территорий.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования. или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными и технико-экономическим обоснованиями.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

* отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
* превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления» и СНиП 2.06.01-86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»;
* за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

а) один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;

б) один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

**Градостроительные регламенты использования территории в зоне затопления паводком 1% обеспеченности**

Для использования территорий жилой (Ж), общественно-деловой (ОД) и соответствующих резервных территорий (Р-Ж, Р-ОД), зон специального назначения (СН), а также зоны СХ-2 необходимо выполнение следующих условий:

* защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования; организация и очистка поверхностного стока; дренирование территории.
* в случае невозможности защиты территории от затопления паводками необходимо предусмотреть вынос строений;
* размещение новых зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктуры запрещается в зонах возможного затопления (при глубине 1,5 м и более), не имеющих соответствующих сооружений инженерной защиты.

**Зона подтопления грунтовыми водами**

Зона подтопления грунтовыми водами – это территория с неглубоким залеганием уровня грунтовых вод (до 2-5 м), на которой интенсивность притока поверхностных и грунтовых вод превышает интенсивность стока по поверхности, подземного оттока и потерь влаги на испарение. Подтопление территорий грунтовыми водами затрудняет застройку новых территорий, эксплуатацию уже застроенных территорий и ухудшает общие санитарные условия площадок.

Подтопление грунтовыми водами вызывается следующими причинами:

* высокое положение естественного уровня грунтовых вод, связанного с гидрогеологическими условиями и наличием слабопроницаемых грунтов;
* подпор со стороны водохранилищ, рек и других водоемов, часто связанный с прохождением паводков;
* нарушение естественных условий стока и испарения атмосферных осадков;
* инфильтрация в грунт различных водопотерь;
* утечки из водонесущих и водоотводящих коммуникаций;
* отсутствие организованной системы сбора и отвода поверхностного стока и прочие причины.

В силу чрезвычайно большого многообразия природных условий и литологического строения территории происходит изменение режима уровня грунтовых вод, формирование техногенной верховодки или техногенного водоносного горизонта, образование заболоченных участков, образование болот. Эти явления вызывают изменение химического состава грунтовых вод, прочностных и деформационных свойств грунтов, неравномерные осадки и деформации зданий и сооружений и даже их разрушение, загрязнение водоносных горизонтов (в том числе используемых для водоснабжения), приводит к сырости в подвальных помещениях, вызывают необходимость частой перекладки подземных коммуникаций.

Процессы подтопления развиваются на территориях с большим количеством выработок, обратных засыпок, пазух, свайных полей и прочих фундаментов и коммуникаций, изменяющих характер подтопления и преграждающих путь естественному потоку грунтовых вод.

Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод и осушение заболоченностей должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений, произрастания зеленых насаждений. Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения):

* для зданий и сооружений с подвальными помещениями – 0,5-1,0 м от пола подвала;
* для зданий и сооружений без подвалов – 0,5 м от подошвы фундамента;
* для проезжей части улиц, площадей – 0,5 м от подстилающего слоя дорожной одежды;
* для зеленых насаждений общего пользования: 1,0-2,0 м – для древесных насаждений, 0,5-1,0 м – для газонов и стадионов, 2,5 м – для кладбищ.

**Градостроительные регламенты использования территории в зоне подтопления грунтовыми водами**

Для использования территорий жилой (Ж) и общественно-деловой зон (ОД), зоны специального назначения (СН) и соответствующих резервных территорий (Р-Ж, Р-ОД), необходимо выполнение следующих условий использования территорий:

* строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м; организация и очистка поверхностного стока.

Для использования территорий зоны СХ-1, зон инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ) необходимо выполнение следующих условий:

* строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м; организация и очистка поверхностного стока.

**Овражные и прибрежно-склоновые территории**

Зона овражных и прибрежно-склоновых территорий является зоной непригодной или условно-непригодной для градостроительного освоения.

Овражные и прибрежно-склоновые территории отличаются совокупностью сложных неблагоприятных условий: изрезанностью рельефа со значительным процентом крутых оползневых склонов, активным проявлением геологических (размыв и переработка берегов рек и водотоков, интенсивное оврагообразование, гравитационные смещения масс пород разных типов) и гидрогеологических (разгрузкой на склонах водоносных горизонтов) процессов. Причинами образования овражных и прибрежно-склоновых территорий является активное развитие эрозионных процессов, вызванных геолого-геоморфологическими, физико-географическими, антропогенными факторами, часто действующими в тесной взаимосвязи друг с другом и проявляющимися по-разному в разных природно-территориальных комплексах и имеющими различную скорость развития.

Инженерная защита овражных и прибрежно-склоновых территорий, в том числе оползневых, подразумевает комплекс мероприятий научно-исследовательского, проектно-изыскательского, строительного и эксплуатационного характера, направленный на ослабление или ликвидацию проявлений опасных геологических процессов или преобразование территорий в пригодные для градостроительства путем проведения инженерной подготовки, направленной на поддержание территории в состоянии, удовлетворяющем нормативным условиям проживания людей и эксплуатации зданий и сооружений.

При проектировании мероприятий инженерной защиты овражных и прибрежно-склоновых территорий должна быть предотвращена или сведена до минимума возможность развития опасных геологических процессов и обеспечена нормальная эксплуатация зданий и сооружений, а также обеспечена рентабельность градостроительного освоения с учетом возможного ущерба и расходов на специальные изыскания и дополнительные мероприятия.

Для повышения устойчивости склоновых территорий и предотвращения развития оползневых процессов необходимо выполнение мероприятий:

* строительство удерживающих сооружений;
* строительство перехватывающего горизонтального или вертикального дренажа с целью перехвата потока грунтовых вод с нагорной части склона;
* организация сбора и отвода поверхностного стока с территории склона и прилегающей территории.

Застройка верхней части склона допустима только при обязательной оценке влияния каждого проектируемого объекта на устойчивость склона и выполнении, в случае необходимости, дополнительной противооползневой и противоэрозионной защиты.

**Градостроительные регламенты использования овражных и прибрежно-склоновых территорий.**

Для использования территорий жилой (Ж) и общественно-деловой зон (ОД), а также зон специального назначения (СН) и инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ) необходимо выполнение следующих условий: полное благоустройство овражных и прибрежно-склоновых территорий на основании технико-экономического обоснования и градостроительной ценности в составе: частичная или полная засыпка оврагов; срезка, планировка, закрепление склонов; организация поверхностного стока; дренирование территории; противооползневые мероприятия; берегоукрепительные сооружения; агро-лесомелиорация.

**Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон инженерных коммуникаций**

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства **объектов электросетевого хозяйства (в том числе коридоров ЛЭП)** установлены следующими нормативными правовыми актами:

Правила устройства электроустановок, 7 издание Межотраслевые правил;

Постановление правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

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

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

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

2) размещать свалки;

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

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

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

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

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

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон подземных инженерных коммуникаций**

1. В соответствии со строительными нормами и правилами СП 31.13330.2012, СНиП 2.05.06-85\*, СНиП 41-02-2003, СНиП 2.07.01-89\*, Регламентом эксплуатации канализационной сети, Правилами охраны газораспределительных сетей, Правилами охраны городских коллекторов инженерных коммуникаций, Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, на территории муниципального образования установлены границы охранных (технических) зон подземных инженерных коммуникаций.

2. Границы охранных зон подземных инженерных коммуникаций устанавливаются в целях создания безопасных условий для строительства, реконструкции и эксплуатации инженерных коммуникаций и обеспечения их сохранности от внешних воздействий.

3. В границах охранных зон подземных инженерных коммуникаций не допускается:

- размещение любых видов объектов капитального строительства;

- устройство подземных сооружений;

- организация стоянок автотранспорта;

- устройство спортивных площадок, стадионов, рынков;

- организация свалок, кладбищ, скотомогильников;

- размещение автозаправочных станций и иных хранилищ горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и других объектов химического загрязнения;

- изменение путем подсыпки или срезки существующего уровня поверхности земли.

4. Запрещается прохождение транзитных инженерных коммуникаций по территории детских дошкольных учреждений, детских образовательных учреждений, спортивных и детских площадок, физкультурно-оздоровительных комплексов.

5. Преимущественный вид использования территории технических зон инженерных коммуникаций – озеленение в виде цветников и газонов. Также допускается посадка кустарника с поверхностной (неглубокой) корневой системой.

**ЧАСТЬ IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ**

Статья 34. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения

* + 1. К объектам благоустройства относятся парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), пляжи, аквапарки, иные типы открытых пространств общего использования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, памятников истории и культуры, сооружений (в том числе некапитального типа), придомовые территории многоквартирных жилых домов, товариществ собственников жилья (ТСЖ) и тому подобное, территории организаций, учреждений, офисов, предприятий, производств и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности. Прилегающие территории также относятся к объектам благоустройства.
    2. Прилегающая территория, подлежащая уборке, содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения, устанавливается в следующих границах:
* до края проезжей части прилегающих дорог, проездов;
* до береговой линии водных преград, водоемов.

Въезды во дворы, территории дворов, внутриквартальные проезды включаются в прилегающую территорию в соответствии с балансовой принадлежностью. Если землевладение находится внутри квартала, удалено от улиц, проездов и тому подобного, ширина прилегающей территории устанавливается не менее 20 м по периметру собственной территории.

Статья 35. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства

1. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на:

* комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, её окружающих или находящихся на ней;
* благоустройство территории объекта (в том числе прилегающей) или её части;
* обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию,
* замену объектов некапитального типа и их комплексов.

1. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими государственными нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил.

Состав и содержание проектной документации определяются заказчиком в задании на проектирование по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности администрации Краснореченского муниципального образования.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Согласованную в установленном порядке проектную документацию заказчик передает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации Краснореченского муниципального образования деятельности для установления соответствия проекта градостроительным и техническим регламентам (до их утверждения – СНиП), настоящим Правилам и иным муниципальным нормативным правовым актам.

В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно-планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации Краснореченского муниципального образования, вправе вынести данный проект на Комиссию по землепользованию и застройке.

1. Разработка, финансирование, утверждение проектной документации, внесение в неё изменений в соответствии с замечаниями согласующих органов и органов надзора, определение способа её использования являются неотъемлемым правом и обязанностью заказчика (инвестора) и осуществляются в установленном порядке по его инициативе за счет собственных средств и под его полную ответственность.
2. Производство строительных работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и сдача их в эксплуатацию (кроме объектов некапитального типа и их комплексов) осуществляются в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Саратовской области и администрации Краснореченского муниципального образования.

Статья 36. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений

1. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Саратовской области и администрации Краснореченского муниципального образования.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности администрации Краснореченского муниципального образования.

1. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

* выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;
* обеспечивать пожаробезопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;
* проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
* производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.

1. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки, металлические гаражи и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.
2. Запрещается:

* установка объектов некапитального типа на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;
* самовольные изменения внешнего вида объектов некапитального типа, их параметров (в том числе обкладка кирпичом).

Статья 37. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения

Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения (далее – элементы благоустройства) делятся на передвижные (мобильные) и стационарные, индивидуальные (уникальные) и типовые.

* 1. К элементам благоустройства относятся:
  2. малые архитектурные формы – фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;
  3. коммунальное оборудование – устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;
  4. произведения монументально-декоративного искусства – скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;
  5. знаки адресации – аншлаги (указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;
  6. памятные и информационные доски (знаки);
  7. знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;
  8. элементы праздничного оформления.
  9. Передвижное (переносное) оборудование уличной торговли - палатки, лотки, прицепы и тому подобное – относится к нестационарным мобильным элементам благоустройства.

Стационарными элементами благоустройства являются фонтаны, декоративные бассейны, беседки, подпорные стенки, лестницы, парапеты, ограждения, устройства уличного освещения, объекты наружной рекламы и информации, прочно связанные с землей, и тому подобное.

Произведение монументально-декоративного искусства может рассматриваться как отдельный стационарный элемент и как элемент объекта благоустройства (сквера, площади, фасада здания).

Статья 38. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства

1. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения, администрации Краснореченского муниципального образования в осуществлении этой деятельности определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Краснореченского муниципального образования.

Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемыми компонентами объектов благоустройства, должно предусматриваться в проектной документации на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства.

1. Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, не являющимся компонентами объектов благоустройства и размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:
2. заказчик (инвестор) подает в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, заявку на создание, изменение, обновление или замену элемента благоустройства;
3. на основании зарегистрированной заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации Краснореченского муниципального образования, готовит задание на разработку архитектурного, дизайнерского эскиза (проекта) или паспорта типового элемента благоустройства;
4. разработанную проектную документацию или паспорт типового элемента благоустройства заказчик представляет в двух экземплярах в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности Краснореченского муниципального образования на согласование;
5. при размещении отдельно стоящих типовых элементов благоустройства органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, оформляется разрешительное письмо и схема их размещения;
6. подготовленный пакет разрешительных документов выдается заявителю;
7. проектная документация, паспорт типового элемента благоустройства, согласованные с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, или разрешительное письмо и согласованная схема размещения типового элемента благоустройства являются основанием для изготовления, установки или устройства индивидуального или типового элемента благоустройства.
8. На территориях, имеющих особую историческую ценность, наряду с рекомендуемыми для внедрения (изготовления, размещения) типовыми элементами благоустройства, могут размещаться индивидуальные элементы благоустройства на основании условий, предъявляемых органами охраны памятников истории и культуры.
9. Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам утвержденного образца.

Статья 39. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства

1. Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения. Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

1. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.
2. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения – требования СниП. Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.
3. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным органном, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустраивать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД ОВД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

1. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре населенного пункта и вдоль магистральных и (или) главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным с уполномоченным органом в области градостроительной деятельности.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара. Опоры, кронштейны светильников и фонарей в исторической части населенного пункта следует выполнять из литого или кованого металла по проекту, согласованному органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности администрации Краснореченского муниципального образования.

1. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям. Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.
2. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений Совета Краснореченского муниципального образования, а также согласованных и утвержденных проектов.

Статья 40. Благоустройство и озеленение урбанизированных территорий

* 1. Благоустройство материально-пространственной среды поселения включает в себя:

1. вертикальную планировку и организацию рельефа;
2. устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
3. устройство уличного освещения;
4. возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
5. озеленение.
   1. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.
   2. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.
   3. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.
   4. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.
   5. Все территории поселения должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

* 1. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или кованого металла вровень с мощением.

* 1. Бордюры, отделяющие тротуар от газона, должны быть вровень с покрытием тротуара, но выше газона на 5 см.
  2. Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и детским дошкольным учреждениям и с основными проездами следует предусматривать в одном уровне с устройством пандуса длиной соответственно 1,5 и 3 м.
  3. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:
  4. материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
  5. экологически опасные материалы;
  6. полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).
  7. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).
  8. Структура городских озелененных территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения. Элементами озеленения территорий являются зеленые насаждения — деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.
  9. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов на основании разрешения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности администрации Краснореченского муниципального образования, и по согласованному им и соответствующими инженерными службами проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Краснореченского муниципального образования.

* 1. На работы по восстановлению утраченных элементов озеленения на участках озелененных территорий любой правовой принадлежности и формы землепользования проектная документация не требуется.
  2. Контроль за содержанием в надлежащем состоянии зеленых насаждений на всех территориях независимо от их правовой принадлежности организует администрация Краснореченского муниципального образования.