

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КУЗЬМИЧСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЕРШИЧСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Проект нормативного правового акта органов местного самоуправления «Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области» разработан в соответствии с Муниципальным контрактом №01-ок-2018 от 15.08.2018 г. между Администрацией муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области (Заказчик) и Обществом с ограниченной ответственностью «Открытая студия архитектуры и урбанистики» (Исполнитель).

Проект Правил землепользования и застройки разработали специалисты ООО «ОСА»: арх. Найданова-Каховская Е.А.; арх. Мигунова А.И.; арх. Харченко А.С., кад. инж. Сенченков Д.А.; кад. инж. Шатлова А.С., юр. Родионова Т.А.

Директор

Главный архитектор проекта

Д.А. Сенченков

Е.А. Найданова-Каховская

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	5
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ	11
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КУЗЬМИЧСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	11
Статья 1. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки.....	11
Статья 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории Кузьмичского сельского поселения.....	12
ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	14
Статья 3. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки территории Кузьмичского сельского поселения, установленного Правилами	14
Статья 4. Землепользование и застройка земельных участков на территории Кузьмичского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	18
Статья 5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам	20
Статья 6. Землепользование и застройка территорий Кузьмичского сельского поселения, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	20
Статья 7. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Кузьмичского сельского поселения.....	22
Статья 8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	22
ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	23
Статья 9. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Кузьмичского сельского поселения.....	23
Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства	24
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	26
Статья 11. Общие положения о подготовке документации по планировке территории в Кузьмичском сельском поселении и подготовке земельных участков	26

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	27
Статья 12. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории в Кузьмичском сельском поселении	27
Статья 13. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории	28
Статья 14. Публичные слушания, проводимые по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (специальных согласований).....	30
Глава 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	33
Статья 15. Порядок внесения изменений в настоящие Правила	33
Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	34
Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории муниципального образования Кузьмичское сельское поселение Ершицкого района Смоленской области.....	34
Статья 17. Нормы предоставления земельных участков.	34
Статья 18. Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).....	35
ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	36
Глава 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	36
Статья 19. Структура градостроительных регламентов	36
Статья 20. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	37
Статья 21. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	38
Статья 22. Минимальная площадь земельного участка	38
Статья 23. Коэффициент использования территории	39
Статья 24. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	39
Статья 25. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.....	40
Статья 26. Максимальная высота зданий, строений, сооружений	40
Статья 27. Минимальная доля озелененной территории земельных участков.....	41
Статья 28. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	42
Статья 29. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	43

Статья 30. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	44
Статья 31. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются.....	44
Глава 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	44
§ 1. Состав и кодировка территориальных зон.....	44
§ 2. Жилые зоны	45
Статья 32. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами – Ж.1, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)	45
Статья 33. Градостроительный регламент зоны смешанной и общественно-деловой застройки - СОД (виды разрешенного использования и предельные параметры)	49
§ 3. Общественно-деловые зоны.....	53
Статья 34. Градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки – О.2 с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)..	53
§ 4. Производственные зоны	56
Статья 35. Градостроительный регламент производственной зоны – П.1, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)	56
Статья 36. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры – Т, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)	60
Статья 37. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры – И, (виды разрешенного использования и предельные параметры)	63
§ 5. Зоны сельскохозяйственного использования.....	66
Статья 38. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий - СХ.1 (виды разрешенного использования и предельные параметры).....	66
Статья 39. Градостроительный регламент зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан - СХ.2 (виды разрешенного использования и предельные параметры)	68
Статья 40. Градостроительный регламент производственной зоны сельскохозяйственных предприятий - СХ.3 (виды разрешенного использования и предельные параметры)	70
§ 6. Рекреационные зоны.....	72
Статья 41. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) –	

Р.1 - сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание на этих условиях комфорта посещения озелененных территорий, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)73

Статья 42. Градостроительный регламент зоны лесов – Р.5, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)75

Статья 43. Градостроительный регламент иных рекреационных зон – Р.6 - сохранение и развитие зеленых насаждений на водоохранных зон и прочих озелененных территорий, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)76

§ 7. Зоны специального назначения77

Статья 44. Градостроительный регламент зоны кладбищ – СП.1 с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)77

Статья 45. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий специального назначения – СП.3 - сохранение и развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)..79

Статья 46. Территории двойного учета.80

Статья 47. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.80

§ 8. Зоны особо охраняемых природных территорий81

Статья 48. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное значение.....81

Глава 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА81

Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия82

Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.....82

Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.85

Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением85

Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон86

Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий	87
ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	88
1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. (ПРИЛОЖЕНИЕ 2).	88
ЧАСТЬ IV. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	89

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КУЗЬМИЧСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЕРШИЧСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

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

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

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

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КУЗЬМИЧСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 1. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования Кузьмичское сельское поселение Ершицкого района Смоленской области, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 03.08.2018 г.), нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативно правовыми актами Смоленской области, Уставом муниципального образования, Генеральным планом Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области, а также с учетом положений правовых актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования.

При разработке проекта Правил использованы:

- 1) Цифровая топографическая карта территории Ершицкого района Смоленской области М 1:10000.
- 2) Ортофотопланы Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области М 1:2000.
- 3) Кадастровые планы территории Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области.
- 4) Перечень объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Смоленской области федерального и регионального значения и данные о границах объектов культурного наследия и их охранных зон.
- 5) Сведения о характере загрязнения окружающей среды предприятиями и коммунальными объектами, находящимися на территории поселения, а также сведения о размере санитарно-защитных зон (п.7, 4.6, ст. 23 Градостроительного кодекса РФ).

Настоящие Правила вводятся в следующих целях:

- 1) создание условий для устойчивого развития территории Кузьмичского сельского поселения на основе Генерального плана Кузьмичского сельского поселения, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;
- 2) создание правовых условий для планировки территорий Кузьмичского сельского поселения;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;
- 4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) соблюдение всеми субъектами градостроительных отношений в ходе ее осуществления запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

2. Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории поселения, основанный на градостроительном зонировании - делении территории поселения на территориальные зоны с установлением в пределах каждой

зоны градостроительных регламентов по видам разрешенного использования и параметрам допустимых строительных изменений объектов недвижимости - земельных участков и прочно связанных с землей зданий, сооружений и иных объектов при осуществлении градостроительной деятельности.

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

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

5. Правила включают в себя положения:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Статья 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории Кузьмичского сельского поселения

1. На карте градостроительного зонирования Кузьмичского сельского поселения установлены границы территориальных зон с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Кузьмичского сельского поселения.

Границы территориальных зон установлены по линиям автомобильных дорог общего пользования, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, по границам сформированных земельных участков и по иным границам в соответствии с действующим законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования Кузьмичского сельского поселения отображены:

- 1) границы следующих территориальных зон:
 - жилые зоны;
 - общественно-деловые зоны;
 - производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
 - зоны сельскохозяйственного использования;
 - рекреационные зоны;

- зоны специального назначения.
 - 2) границы зон с особыми условиями использования территории;
 - 3) границы территорий объектов культурного наследия.
3. Градостроительные регламенты установлены Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования Кузьмичского сельского поселения.
4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.
5. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:
- 1) расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;
 - 2) расположенных в границах территорий общего пользования;
 - 3) занятых линейными объектами;
 - 4) предоставленных для добычи полезных ископаемых.
6. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:
- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;
 - 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.
7. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, в том числе предельные параметры в соответствии с Картой градостроительного зонирования. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий. Карта границ территорий объектов культурного наследия (приложение 2).
8. На территориях охранных зон объектов культурного наследия и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности предельная высота зданий, строений и сооружений Правилами не устанавливается, а определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Кузьмичского сельского поселения, за исключением случаев, прямо указанных в режимах использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Кузьмичского сельского поселения.
9. В случае изменения границ указанных зон охраны объектов культурного наследия на данную территорию распространяется действие градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений прилегающего участка согласно карты границ территориальных зон (приложение 2). В случае наличия нескольких прилегающих участков решение о распространении действия градостроительных регламентов одного из них принимает Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.
10. В случае если оформленный до вступления в силу настоящих Правил в установленном порядке земельный участок разделен границей территориальной зоны, то ко всей его территории применяется правовой режим, установленный градостроительным

регламентом территориальной зоны, в границы которой входит большая по площади часть земельного участка.

11. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством, не отображенные на карте градостроительного зонирования Кузьмичского сельского поселения, вносятся в настоящие Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке в соответствии со статьей 13 части I настоящих Правил.

12. Границы объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, дополнительно включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством, а также границы вновь установленных особо охраняемых природных территорий вносятся в Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке в соответствии со статьей 13 части I настоящих Правил.

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 3. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки территории Кузьмичского сельского поселения, установленного Правилами

1. Регулирование органами местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения землепользования и застройки территории Кузьмичского сельского поселения осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами Кузьмичского сельского поселения в соответствии с федеральным законодательством.

2. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) Администрация муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области;

2) Администрация Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области;

3) иные уполномоченные органы.

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

1) по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности исполнительного органа Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности входит:

1) подготовка для Главы муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, Комиссии по землепользованию и застройке регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

3) согласование документации по планировке территории на соответствие

настоящим Правилам и строительным нормам, выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

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

6) организация и ведение сведений о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

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

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

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

10) внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов Кузьмичского сельского поселения;

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

12) подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие Кузьмичского сельского поселения и обеспечение её жизнедеятельности;

13) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение внешних и внутренних инвестиций для развития экономики поселения;

14) координация работ по строительству жилья, разработка и реализация целевых комплексных программ развития и обновления жилищного фонда;

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

16) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

17) создание и внедрение механизма системного, пропорционального, экономически обоснованного процесса освоения территорий Кузьмичского сельского поселения;

18) предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

19) участие в разработке и осуществлении муниципальной земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

20) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

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

22) обеспечение правовой информацией структурных подразделений Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области и органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;

23) предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

24) выдача разрешений на строительство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

25) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

5. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

- 1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;
- 2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;
- 3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- 1) границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- 2) отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- 3) высота построек;
- 4) архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний.

Государственный уполномоченный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- 1) согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;
- 2) инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
- 3) комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

6. Представители местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом Кузьмичского сельского поселения, иными нормативными правовыми актами Кузьмичского сельского поселения.

7. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом и формируется Главой муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, утверждаемыми Главой муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

8. Комиссия:

1) рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке, предусмотренном статьей 8 настоящих Правил;

2) рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил;

3) организует проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенном главой 5 настоящих Правил, правовым актом представительного органа местного самоуправления;

4) подготавливает Главе муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам, предусмотренным главой 6 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

9. Председателем Комиссии является заместитель Главы муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

Персональный состав Комиссии формируется Главой муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

В состав Комиссии входят:

- руководители структурных подразделений Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области в области градостроительной деятельности;

- руководители управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области; экономического развития, инвестиций и регулирования торговли; правовой работы.

В состав Комиссии включаются:

1) два депутата представительного органа местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения;

2) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц состоит из двух человек. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав Комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления.

Секретарем Комиссии является работник Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

10. 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.

11. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных

лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

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

12. Действие порядка землепользования и застройки территории Кузьмичского сельского поселения, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения на основе законодательства Российской Федерации и законодательства Кузьмичского сельского поселения.

13. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории Кузьмичского сельского поселения обеспечивается Администрацией муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области:

при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории Кузьмичского сельского поселения;

при проверке, подготовленной на основании решения органов местного самоуправления документации по планировке территории в населенных пунктах Кузьмичского сельского поселения на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории в населенных пунктах Кузьмичского сельского поселения, разработанной по решению Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

при установлении публичных сервитутов;

при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

14. Полномочия в области градостроительной деятельности, предусмотренные п. 20, части 1 статьи 14 Федерального закона Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» осуществляет Администрация муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, в соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Статья 4. Землепользование и застройка земельных участков на территории Кузьмичского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории Кузьмичского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов

капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

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

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений.

5. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 10 части I настоящих Правил.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 10 части I настоящих Правил.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

9. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования Кузьмичского сельского поселения.

10. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в

случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

Статья 5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:

а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект, - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения (кроме случая распространения санитарно-защитной зоны за пределами земельного участка на территорию зоны Р.1);

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект, на территорию жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения - для остальных территориальных зон (кроме зоны с кодовым обозначением Р.1).

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

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

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 6. Землепользование и застройка территорий Кузьмичского сельского поселения, на которые действие градостроительных регламентов не

распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории Кузьмичского сельского поселения, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения или Ершичского района, издаваемыми в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе в соответствии с пунктами 2, 3 настоящей статьи;

в отношении земельных участков, занятых линейными объектами, - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения или Ершичского района, издаваемыми в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения или Ершичского района, издаваемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;

в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны и соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органами местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения или Ершичского района может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети, в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог Кузьмичского сельского поселения могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

2. Режим землепользования и застройки территорий Кузьмичского сельского поселения, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченными исполнительными органами местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения или Ершичского района в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительные планы земельных участков, разрабатываемые уполномоченным исполнительным органом местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения или Ершичского района, подготавливаются на основе информации, предоставленной соответствующими уполномоченными исполнительными органами местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения, Ершичского района и государственной власти Смоленской области.

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

устанавливаются, определяется уполномоченными исполнительными органами местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения, Ершицкого района и государственными органами Смоленской области.

Статья 7. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Кузьмичского сельского поселения

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Кузьмичского сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Кузьмичского сельского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в населенных пунктах Кузьмичского сельского поселения.

2. Правообладатели земельных участков (объектов капитального строительства), размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, 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.

Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка (объекта капитального строительства) при соблюдении требований технических регламентов.

3. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к находящимся в распоряжении Кузьмичского сельского поселения системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном Уполномоченным органом местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения и предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством в зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем, адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

4. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях, установленных нормативными правовыми актами уполномоченного исполнительного органа местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения и Ершицкого района.

Статья 8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладатели земельных участков, указанных в пункте 2, статьи 7, части I настоящих Правил, направляют заявление в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования «Ершицкий район» Смоленской области.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается

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

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 ГрК РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

2. Срок действия решения Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства составляет пять лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, Администрация муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области вправе отменить указанное решение.

3. Сведения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и срок его действия содержатся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 9. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Кузьмичского сельского поселения

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Кузьмичского сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Кузьмичского сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в

градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или вспомогательными по отношению к основному виду использования.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами (статья 10 части I настоящих Правил), Администрацией муниципального образования «Ершицкий район» Смоленской области.

4. 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 исполнительными органами государственной власти Российской Федерации или Смоленской области или Администрацией муниципального образования «Ершицкий район» Смоленской области в соответствии с федеральными законами или законами Смоленской области.

5. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение уполномоченным исполнительным органом Администрации муниципального образования «Ершицкий район» Смоленской области с соблюдением условий такого перевода, установленных Администрацией муниципального образования «Ершицкий район» Смоленской области, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

6. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

1. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования «Ершицкий район» Смоленской области.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

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

воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области в сети "Интернет".

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

10. Срок действия решения Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства составляет пять лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области вправе отменить указанное решение.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 11. Общие положения о подготовке документации по планировке территории в Кузьмичском сельском поселении и подготовке земельных участков

1. Состав и содержание проектов планировки территории в населенных пунктах Кузьмичского сельского поселения, подготовка которых осуществляется на основании Генерального плана Кузьмичского сельского поселения, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Смоленской области и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

2. Проект планировки территории в населенных пунктах Кузьмичского сельского поселения является основой для разработки проектов межевания территорий.

3. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории в населенных пунктах Кузьмичского сельского поселения в части проектов планировки и проектов межевания территорий, подготовка которой осуществляется на основании решений Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Смоленской области и нормативными правовыми актами исполнительных органов муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, муниципального образования Кузьмичское сельское поселение Ершичского района Смоленской области.

4. Подготовка проектов планировки территорий в населенных пунктах Кузьмичского сельского поселения и проектов межевания территорий в населенных пунктах Кузьмичского сельского поселения осуществляется в соответствии с техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования Кузьмичского сельского поселения.

5. 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.

6. Проекты планировки территорий в населенных пунктах Кузьмичского сельского поселения и проекты межевания территорий в Кузьмичском сельском поселении, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативными правовыми актами Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

Администрация муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области принимает решение об утверждении документации по планировке территории в населенных пунктах Кузьмичского сельского поселения с учетом результатов публичных слушаний.

7. При проектировании и осуществлении любого вида строительства, посадке зеленых насаждений и оформлении земельных участков в Кузьмичском сельском поселении необходимо строго соблюдать красные линии, установленные проектами планировок территорий в Кузьмичском сельском поселении, утвержденными решением Ершичского районного Совета депутатов.

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 12. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории в Кузьмичском сельском поселении

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Смоленской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, Уставом Кузьмичского сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие Администрацией муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- 1) проекты правил землепользования и застройки;
- 2) проекты планировки территории, проекты межевания;
- 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) вопросы по установлению сервитутов.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

5. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, информирует Комиссию по землепользованию и застройке о состоявшемся запросе на проведение публичных слушаний.

Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение может осуществляться путем опубликования в средствах массовой информации; объявления по радио или телевидению, объявления на официальном сайте Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, органа местного самоуправления; вывешивание объявлений в зданиях Администраций района и местных исполнительных органов, в месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- 1) характер обсуждаемого вопроса;
- 2) дата, время и место проведения публичных слушаний;
- 3) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и так далее).

Комиссия по землепользованию и застройке:

- 1) не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичных слушаний

посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

2) обязана организовать проведение публичных слушаний не позднее, чем через месяц с момента получения уведомления о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц).

Статья 13. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

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

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) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае не нарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования;

б) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) 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. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

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

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

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

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

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

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

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

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их Главе муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

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

Глава муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Статья 14. Публичные слушания, проводимые по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (специальных согласований)

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, земельного участка и объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении разрешения в Комиссию по землепользованию и застройке, которая является уполномоченным органом по проведению публичных слушаний по данному вопросу.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

3. 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.

4. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения, вносит плату на основании сметы, составленной Комиссией по землепользованию и застройке, не позднее трех дней со дня получения указанной сметы.

5. Уполномоченный орган направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. Указанные сообщения направляются почтовыми отправлениями с уведомлением о вручении в срок не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

6. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения, на публичных слушаниях информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения и отвечает на их вопросы.

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

8. После завершения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, уполномоченный орган с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования Главе муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области. Обязательными приложениями к проекту предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

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

9. Протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования составляются в двух экземплярах.

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

11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, уполномоченный орган осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящим Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонение от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявка на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- 1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости и не противоречат интересам населения;
- 3) допустимы архитектурными требованиями, требованиям безопасности: экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

- 1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- 2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- 3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Комиссию.

Заявка должна содержать:

- 1) запрос о предоставлении специального согласования;

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

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

При получении заявки Комиссия:

1) при соответствии документов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, регистрирует заявку;

2) в срок не более трех недель со дня регистрации заявки готовит заключение по предмету запроса;

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

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

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

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

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

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

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

13. Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области в течение 3 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет Главе муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 3 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно быть принято в срок, не превышающий 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

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

проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области в течение 7 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет Главе муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Глава 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 15. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящими Правилами.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила принимает Глава муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

2. Основанием для внесения изменений является:

несоответствие Правил Генеральному плану Кузьмичского сельского поселения;

несоответствие Правил градостроительным регламентам зон охраны объектов культурного наследия и границам охранных зон объектов культурного наследия, утвержденным в установленном нормативно-правовыми актами Российской Федерации порядке.

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

3. Внесение изменений в часть I, часть II настоящих Правил и в карты градостроительного зонирования в том числе, границы зон с особыми условиями использования территорий и в границы территориальных зон в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства может осуществляться применительно ко всей территории Кузьмичского сельского поселения или к территориальным зонам.

4. Изменения в границы зон с особыми условиями использования территорий могут быть внесены только при наличии положительных заключений уполномоченных государственных органов, осуществляющих надзор и контроль в соответствующей области.

5. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

органы государственной власти;

органы местного самоуправления муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области в лице Главы муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области или Ершичский районный Совет депутатов;

органы местного самоуправления Кузьмичского сельского поселения в лице Главы муниципального образования Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области или Совета депутатов Кузьмичского сельского поселения в пределах их полномочий;

органы общественного самоуправления;

правообладатели объектов недвижимости.

6. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку

заклучения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

Глава муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные главой 5 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, которые не позднее 10 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области направляет проект соответствующих предложений в Ершичский районный Совет депутатов.

7. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу со дня официального опубликования.

8. Изменения частей II и IV 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.

Глава 7. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории муниципального образования Кузьмичское сельское поселение Ершичского района Смоленской области.

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории муниципального образования Кузьмичское сельское поселение Ершичского района Смоленской области регулируются законодательством Российской Федерации, Смоленской области, правовыми актами муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области, муниципального образования Кузьмичское сельское поселение Ершичского района Смоленской области.

Статья 17. Нормы предоставления земельных участков.

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель и расположенных на территории муниципального образования Кузьмичское сельское поселение Ершичского района Смоленской области, устанавливаются частью II настоящих Правил за исключением земельных участков, предоставляемых гражданам для целей, указанных в пункте 5 настоящей статьи.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель:

- 1) для ведения садоводства — 0,06 – 0,11 га;
- 2) для ведения огородничества — 0,06 – 0,11 га (для территориальных зон с маркировкой СХ);
- 3) для дачного строительства — 0,06 – 0,09 га;
- 4) для индивидуального жилищного строительства — 0,06 - 0,15 га;
- 5) для ведения личного подсобного хозяйства — 0,10 – 0,45 (в территориальной зоне с маркировкой СХ - 2,0 га).

2. Установленный минимальный размер земельного участка для индивидуальных жилых домов не распространяется на случаи, **когда под индивидуальным жилым домом в сложившейся застройке земельный участок меньше установленного минимального размера и увеличение его площади не представляется возможным.**

3. В случае отсутствия таких ограничений предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными органами местного самоуправления в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности. Такие нормы могут включаться в состав настоящих Правил в качестве приложения.

4. В случае отсутствия указанных в пункте 2 настоящей статьи нормативов размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из состава государственных или муниципальных земель определяются землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

5. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, животноводства, дачного строительства устанавливаются законами Смоленской области.

Статья 18. Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

3. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Смоленской области, нормативным правовым актом Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

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

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

6. Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременен) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

7. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия.

8. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов

Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.

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

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

11. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 19. Структура градостроительных регламентов

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения (далее - Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом или к группам территориальных зон, приведены в главе 1, части II настоящих Правил. Градостроительные регламенты, относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе 2 части II настоящих Правил.

3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- минимальная и (или) максимальная площадь земельных участков;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка;
- коэффициент использования территории;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- предельное (максимальное) количество этажей (или предельная высота зданий) зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов не жилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));
- максимальное количество жилых блоков блокированной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на

территории земельных участков;

минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;

минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков.

Статья 20. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

1. 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 и обеспечивающих основные виды использования вспомогательных) или (условных и обеспечивающих условные виды использования 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.

2. Размещение объектов, относящихся к условно разрешенным видам использования на территории земельного участка, может быть ограничено по объемам разрешенного строительства и реконструкции. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне и техническими регламентами.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 2 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения - за пределы границ земельного участка, на территории которого находятся указанные объекты.

5. 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 Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области в соответствии с действующим законодательством.

6. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами, лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации. Границы земельных участков общего пользования определяются проектами планировки и проектами межевания.

Статья 21. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 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.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

4. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации.

Статья 22. Минимальная площадь земельного участка

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального

строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.

Статья 23. Коэффициент использования территории

1. Коэффициент использования территории устанавливается для земельных участков жилой малоэтажной застройки.

2. Коэффициент использования территории определяется как отношение максимальной общей площади здания, которое можно разместить на территории земельного участка, к площади земельного участка.

3. Устанавливаются следующие предельные максимальные значения коэффициента использования территории:

для малоэтажных многоквартирных жилых домов до 4 этажей включительно при уплотнении существующей застройки – 1,2;

для малоэтажных многоквартирных жилых домов до 4 этажей в проектируемой застройке – 0,6.

4. Плотность застройки участков территориальных зон рекомендуется принимать не более приведенной в таблице 23.1.

5. Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Таблица 23.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки (Кз)	Коэффициент плотности застройки (Кпл.з)
Жилая зона		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	0,8
Тоже - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Общественно-деловая зона		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная зона		
Промышленная	0,8	2,4
Научно – производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

Статья 24. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от

границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме зон с кодовым обозначением О.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

для жилых зданий с квартирами в первых этажах, - 5 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, - 25 метров;

для учреждений образования и воспитания, на прочие улицы и проезды общего пользования, - 15 метров;

для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 5 метров;

для прочих зданий - 3 метра.

Статья 25. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются:

в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 0,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 26. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:

границ зон охраны объектов культурного наследия;

максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, а также предельные параметры в соответствии с Картой границ территориальных зон (приложение 2).

Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным

регламентом территориальных зон и (или) заданием на проектирование ОКС.

5. В случае, если соответствующая территория, указанная на Карте границ территориальных зон, расположена в пределах зоны с особыми условиями использования территории, значения максимальной высоты зданий, строений, сооружений подлежат согласованию с соответствующими ведомствами, установившими указанные особые условия.

Статья 27. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

Таблица 27.1

МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМАЯ ПЛОЩАДЬ ОЗЕЛЕНЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	4
1	Парки, набережные	70% - при площади 20 га; 65% - при площади свыше 20 га
2	Пляжи	10% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20% - при площади от 1 до 5 га; 30% - при площади от 5 до 20 га; 40% - при площади свыше 20 га
3	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	5% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10% - при площади от 1 до 5 га; 20% - при площади от 5 до 20 га; 30% - при площади свыше 20 га
4	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60% территории земельного участка
5	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50% территории земельного участка

<*> Нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

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

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

Статья 28. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 28.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 28.1

МИНИМАЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО МАШИНО-МЕСТ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№п /п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	4
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	2 машино-места на земельный участок
2	Многоквартирные дома <*>	2 машино-места на 80 квадратных метров общей площади квартир
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	3 машино-места на 5 работников
4	Объекты среднего образования	2 машино-места на 4 работника, а также 3 машино-места на 15 учащихся
5	Гостиницы высших категорий (4-5 «звезд»)	35 машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Гостиницы иных категорий	15 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	2 машино-места на 5 работников в максимальную смену, а также 5 машино-мест на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	5 машино-мест на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
9	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	5 машино-мест на 20 койко-мест, а также 2 машино-места на 5 работников
10	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка

12	Кладбища	30 машино-мест на 1 га территории земельного участка
----	----------	--

<*> Нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 28.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 28.1.

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

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);

открытых охраняемых и неохранных стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках, расположенных в пределах квартала, и предназначенных для размещения гаражей, и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Участки стоянок для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий, - в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

для прочих - на примыкающих земельных участках.

Стоянки для размещения индивидуального автотранспорта должны располагать от жилых домов, объектов образования на расстоянии, определенном СанПиНами.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала, в котором размещен земельный участок или в соседних кварталах.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

Статья 29. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и

техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов - для складских объектов.

Статья 30. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 3 статьи 29 настоящей главы для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.

2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

Статья 31. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются

Не устанавливаются общие требования в отношении следующих предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество жилых блоков блокированной жилой застройки (для домов блокированной застройки);

максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков.

Глава 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

§ 1. Состав и кодировка территориальных зон

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

Состав и кодировка территориальных зон:

Жилые зоны:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж.1;

Зона смешанной и общественно-деловой застройки - СОД

Общественно-деловые зоны:

Зона специализированной общественной застройки – О.2.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

Производственная зона – П.1;

Зона транспортной инфраструктуры – Т;

Зона инженерной инфраструктуры – И.

Зоны сельскохозяйственного использования:

Зона сельскохозяйственных угодий - СХ.1;

Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан - СХ.2;

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий - СХ.3.

Рекреационные зоны:

Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) - Р.1;
 Зона лесов - Р.5;
 Иные рекреационные зоны – Р.6.

Зоны специального назначения:

Зона кладбищ - СП.1;
 Зона озелененных территорий специального назначения - СП.3.

§ 2. Жилые зоны

Статья 32. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами – Ж.1, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	600	1500	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	3	40
2.	Для ведения личного подсобного хозяй-	2.2	1000	4500	от красной ли-	3	40

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области

	ства				нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*		
3.	Блокированная жи- лая застройка	2.3	400	600	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	3	45
4.	Передвижное жилье	2.4	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
5.	Ведение огородниче- ства	13.1	600	1100	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	25
6.	Ведение садоводства	13.2	600	1100	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	40
7.	Ведение дачного хо- зяйства	13.3	600	900	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	40
8.	Дошкольное, началь- ное и среднее общее образование	3.5.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 25 м; от грани- цы участ- ка - 6 м	2	не под- лежит ограни- чению
9.	Культурное развитие	3.6	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	не под- лежит ограни- чению
10.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
11.	Коммунальное об- служивание	3.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от грани- цы участ- ка - 3 м*	1	не под- лежит ограни- чению
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
12.	Обслуживание жилой застройки	2.7	не под- лежит ограни-	не под- лежит ограни-	***	1	не под- лежит ограни-

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

			чению	чению			чению
13.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	25	100	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м**	1	75
	Условно разрешенные виды использования						
14.	Магазины	4.4	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	50
15.	Общественное питание	4.6	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	50
16.	Бытовое обслуживание	3.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	50
17.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	50
18.	Религиозное использование	3.7	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	50
19.	Спорт	5.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 15 м; от границы участка - 6 м*	2	75
20.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	не подлежит ограничению
21.	Социальное обслуживание	3.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	60

22.	Отдых (рекреация)	5.0	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	1	20
23.	Малозэтажная много- квартирная жилищная застройка	2.1.1	не под- лежит ограни- чению****	не под- лежит ограни- чению****	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	4	40

* - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;

** - по специальному согласованию с Отделом по строительству, архитектуре и ЖКХ Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области;

*** - отступы от границ земельных участков:

- до постройки для содержания домашних животных – 4 м;
- до других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;
- до стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- до стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- до кустарников – 1 м;
- до пчелиных ульев - не менее 10 м;
- до мусоросборников, дворовых туалетов – не менее 12 м.

**** - для формирования земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в соответствии с жилищным законодательством.

а) Жилые дома должны соответствовать застройке сельского типа, возможно содержание скота и птицы.

Контейнеры под твердые бытовые отходы необходимо устанавливать в переулках, минимально допустимое поголовье домашних животных (шт.) для содержания в хозяйственных постройках на один дом: свиньи не более 5; коровы - 5, овцы - 15, птица - 50, лошади – 5.

б) Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.

в) Ширина земельного участка для строительства индивидуального жилого дома - не менее 15 м.

г) Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.

д) Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

е) Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние домовладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

ж) Требования к ограждениям земельных участков:

- характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;

- ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.

з) Иные параметры – в соответствии с действующим законодательством.

Иные параметры.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и с учетом противопожарных санитарных норм и правил.

Посадка деревьев и кустарников на придомовом участке в районе индивидуальной застройки не должны мешать соседям.

Посадка зеленых насаждений по отношению к инженерным коммуникациям производится в соответствии с СП 42.13330.2016.

Размещение жилых и хозпостроек на земельном участке производится после согласования с органами местного самоуправления и госнадзорными службами в соответствии с действующими нормами и правилами.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации предложений «Генерального плана Кузьмичского сельского поселения». В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

Статья 33. Градостроительный регламент зоны смешанной и общественно-деловой застройки - СОД (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон смешанной жилой и общественно-деловой застройки;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

1.	Малоэтажная много-квартирная застройка	2.1.1	не под-лежит ограни-чению****	не под-лежит ограни-чению****	от крас-ной ли-нии – 5 м; от грани-цы участ-ка - 3 м*	4	40
2.	Блокированная жи-лая застройка	2.3	400	600	от крас-ной ли-нии – 5 м; от грани-цы участ-ка - 3 м*	3	40
3.	Для индивидуального жилищного строи-тельства	2.1	600	1500	от крас-ной ли-нии – 5 м; от грани-цы участ-ка - 3 м*	3	40
4.	Для ведения личного подсобного хозяй-ства	2.2	1000	4500	от крас-ной ли-нии – 5 м; от грани-цы участ-ка - 3 м*	3	40
5.	Банковская и страхо-вая деятельность	4.5	не под-лежит ограни-чению	не под-лежит ограни-чению	от крас-ной ли-нии – 5 м; от грани-цы участ-ка - 3 м*	3	60
6.	Культурное развитие	3.6	не под-лежит ограни-чению	не под-лежит ограни-чению	от крас-ной ли-нии – 5 м; от грани-цы участ-ка - 3 м*	2	не под-лежит ограни-чению
7.	Дошкольное, началь-ное и среднее общее образование	3.5.1	не под-лежит ограни-чению	не под-лежит ограни-чению	от крас-ной ли-нии – 25 м; от грани-цы участ-ка - 6 м	2	не под-лежит ограни-чению
8.	Общественное управление	3.8	не под-лежит ограни-чению	не под-лежит ограни-чению	от крас-ной ли-нии – 5 м; от грани-цы участ-ка - 3 м*	5	60
9.	Обеспечение науч-ной деятельности	3.9	не под-лежит ограни-чению	не под-лежит ограни-чению	от крас-ной ли-нии – 5 м; от грани-цы участ-ка - 3 м*	5	60
10.	Обеспечение дея-тельности в области гидрометеорологии и смежных с ней обла-	3.9.1	не под-лежит ограни-чению	не под-лежит ограни-чению	от крас-ной ли-нии – 5 м; от грани-	3	60

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

	стях				цы участ- ка - 3 м*		
11.	Деловое управление	4.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	4	55
12.	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы))	4.2	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	50
13.	Выставочно- ярмарочная деятель- ность	4.10	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	1	60
14.	Спорт	5.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 15 м; от грани- цы участ- ка - 6 м	не под- лежит ограни- чению	75
15.	Историко-культурная деятельность	9.3	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
16.	Гостиничное обслу- живание	4.7	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	3	45
17.	Развлечения	4.8	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	2	55
18.	Магазины	4.4	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	3	50
19.	Социальное обслу- живание	3.2	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	60
20.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

21.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от границы участка - 3 м*	1	не подлежит ограничению
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
22.	Обслуживание жилой застройки	2.7	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	1	не подлежит ограничению
23.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	25	100	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м**	1	75
	Условно разрешенные виды использования						
24.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	50
25.	Религиозное использование	3.7	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	50
26.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	не подлежит ограничению
27.	Обслуживание автотранспорта	4.9	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м	не подлежит ограничению	75
28.	Отдых (рекреация)	5.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	1	20

* - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;

** - по специальному согласованию с Отделом по строительству, архитектуре и ЖКХ Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области;

**** - для формирования земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в соответствии с жилищным законодательством;

а) При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный этаж, цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 метров в число надземных этажей не включается.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

б) Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

в) В цокольном и первом этажах жилых домов допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

г) Требования к оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в поселении, что определяются утвержденной градостроительной документацией.

д) Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.

е) Иные показатели согласно действующему законодательству.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации предложений «Генерального плана Кузьмичского сельского поселения». В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

§ 3. Общественно-деловые зоны

Статья 34. Градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки – О.2 с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий Кузьмичского сельского поселения, предназначенных для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой застройки;

- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

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

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

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Социальное обслуживание	3.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	3	60
2.	Бытовое обслуживание	3.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	3	60
3.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	не подлежит ограничению	75
4.	Здравоохранение	3.4	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	60
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	60
6.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	50
7.	Образование и просвещение	3.5	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 25 м; от границы участка - 6 м	2-3	не подлежит ограничению

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

9.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 25 м; от границы участка - 6 м	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
10.	Культурное развитие	3.6	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	50
11.	Историко-культурная деятельность	9.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
12.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
13.	Спорт	5.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 15 м; от границы участка - 6 м	не подлежит ограничению	75
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
14.	Обслуживание жилой застройки	2.7	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
15.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м**	не подлежит ограничению	75
	Условно разрешенные виды использования						
16.	Жилая застройка	2.0	не подлежит ограничению****	не подлежит ограничению****	от красной линии – 5 м; от границы участка -3 м*	3 - 8	не подлежит ограничению
17.	Магазины	4.4	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	3	50
18.	Общественное питание	4.6	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м;	2	50

			чению	чению	от грани- цы участ- ка - 3 м		
19.	Гостиничное обслужи- вание	4.7	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	3	45

* - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;

** - по специальному согласованию с Отделом по строительству, архитектуре и ЖКХ Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области;

**** - для формирования земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в соответствии с жилищным законодательством.

Иные показатели по параметрам застройки зоны О.2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

§ 4. Производственные зоны

Статья 35. Градостроительный регламент производственной зоны – П.1, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цели выделения зоны:

- формирование и развитие зоны размещения производственных объектов IV - V класса санитарной классификации;

- обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий и объектов IV - V класса санитарной классификации, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области

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

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

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Производственная деятельность	6.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	не подлежит ограничению	50
2.	Недропользование	6.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	не подлежит ограничению	60
3.	Тяжелая промышленность	6.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	не подлежит ограничению	45
4.	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	не подлежит ограничению	55
5.	Легкая промышленность	6.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	не подлежит ограничению	65
6.	Фармацевтическая промышленность	6.3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	не подлежит ограничению	50
7.	Пищевая промышленность	6.4	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	не подлежит ограничению	50
8.	Нефтехимическая промышленность	6.5	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	не подлежит ограничению	50
9.	Строительная промышленность	6.6	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	не подлежит ограничению	45
10.	Связь	6.8	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	1	не подлежит ограничению
11.	Склады	6.9	не под-	не под-	от крас-	1	60

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области

			лежит ограни- чению	лежит ограни- чению	ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*		
12.	Целлюлозно- бумажная промыш- ленность	6.11	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	3	не под- лежит ограни- чению	45
13.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
14.	Коммунальное об- служивание	3.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	не под- лежит ограни- чению	75
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
15.	Автомобильный транспорт	7.2	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
16.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м**	не под- лежит ограни- чению	75
17.	Энергетика	6.7	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	3	не под- лежит ограни- чению	50
	Условно разрешен- ные виды исполь- зования						
18.	Обеспечение внут- реннего правопоряд- ка	8.3	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
19.	Обеспечение дея- тельности в области гидрометеорологии и смежных с ней обла- стях	3.9.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	3	60
20.	Обеспечение науч- ной деятельности	3.9	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	5	60
21.	Бытовое обслужива- ние	3.3	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани-	3	60

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

					цы участ- ка - 3 м*		
22.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 25 м; от грани- цы участ- ка - 6 м	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
23.	Деловое управление	4.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	5	55
24.	Магазины	4.4	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	3	50
25.	Общественное пита- ние	4.6	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	2	50
26.	Обслуживание авто- транспорта	4.9	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	не под- лежит ограни- чению	75
27.	Выставочно- ярмарочная деятель- ность	4.10	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	1	60
28.	Жилая застройка	2.0	не под- лежит ограни- чению****	не под- лежит ограни- чению****	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка -3 м*	3-9	не под- лежит ограни- чению
29.	Гостиничное обслу- живание	4.7	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	3	45

* - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;

** - по специальному согласованию с Отделом по строительству, архитектуре и ЖКХ Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области;

**** - для формирования земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в соответствии с жилищным законодательством.

Иные показатели по параметрам застройки зоны П.1: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.

Требование к ограждению земельных участков:

– ограждения земельных участков должны соответствовать технологии производственных объектов.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств, при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны, - IV (за исключением автовокзалов и объектов внутримunicipального транспорта).

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

Статья 36. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры – Т, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цель выделения зоны:

- формирование комплексов объектов транспортной инфраструктуры.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

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

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Транспорт	7.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
2.	Обслуживание автотранспорта	4.9	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м	не подлежит ограничению	75
3.	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м	не подлежит ограничению	45
4.	Железнодорожный транспорт	7.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
5.	Автомобильный транспорт	7.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
6.	Трубопроводный транспорт	7.5	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
7.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
8.	Связь	6.8	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	1	не подлежит ограничению
9.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м**	не подлежит ограничению	75
10.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
11.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м;	не подлежит ограничению	75

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

			чению	чению	от грани- цы участ- ка - 3 м*	чению	
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
12.	Передвижное жилье	2.4	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
13.	Общественное управление	3.8	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	5	60
14.	Склады	6.9	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	1	60
	Условно разрешен- ные виды исполь- зования						
15.	Обеспечение дея- тельности в области гидрометеорологии и смежных с ней обла- стях	3.9.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	3	60
16.	Обеспечение науч- ной деятельности	3.9	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	5	60
17.	Бытовое обслужива- ние	3.3	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	3	60
18.	Общественное пита- ние	4.6	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	2	50
19.	Жилая застройка	2.0	не под- лежит ограни- чению****	не под- лежит ограни- чению****	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка -3 м*	3 - 8	не под- лежит ограни- чению
20.	Приюты для живот- ных	3.10.2	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани-	2	60

					цы участ- ка - 3 м*		
21.	Магазины	4.4	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	3	50
22.	Банковская и страхо- вая деятельность	4.5	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	3	60

* - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;

** - по специальному согласованию с Отделом по строительству, архитектуре и ЖКХ Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области;

**** - для формирования земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в соответствии с жилищным законодательством.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Т: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Территории улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

Расчетные параметры улиц и проездов, сооружений автомобильного транспорта следует принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Смоленской области.

Внутриквартальные проезды определяются в составе проекта планировки или межевания (микрорайона, квартала).

Территории зон транспортной инфраструктуры, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемым предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, ремонту зданий, строений, сооружений.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

Статья 37. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры – И, (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цель выделения зоны:

- формирование комплексов объектов инженерной инфраструктуры.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Энергетика	6.7	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	не подлежит ограничению	50
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	не подлежит ограничению	75
3.	Связь	6.8	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	1	не подлежит ограничению
4.	Трубопроводный транспорт	7.5	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
5.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
6.	Склады	6.9	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	1	60
7.	Магазины	4.4	не под-	не под-	от крас-	3	50

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

			лежит ограни- чению	лежит ограни- чению	ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*		
8.	Передвижное жилье	2.4	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
9.	Общественное управление	3.8	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	5	60
10.	Обслуживание авто- транспорта	4.9	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	не под- лежит ограни- чению	75
11.	Объекты придорож- ного сервиса	4.9.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	не под- лежит ограни- чению	45
	Условно разрешен- ные виды исполь- зования						
12.	Обеспечение дея- тельности в области гидрометеорологии и смежных с ней обла- стях	3.9.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	3	60
13.	Обеспечение науч- ной деятельности	3.9	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	5	60
14.	Бытовое обслужива- ние	3.3	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	3	60
15.	Общественное пита- ние	4.6	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м	2	50
16.	Жилая застройка	2.0	не под- лежит ограни- чению****	не под- лежит ограни- чению****	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ-	3 - 8	не под- лежит ограни- чению

					ка - 3 м*		
17.	Приюты для животных	3.10.2	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	60

* - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;

**** - для формирования земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в соответствии с жилищным законодательством.

Иные показатели по параметрам застройки зоны И: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны, - III.

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

– строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом организации строительства.

Размещение инженерно-технических объектов, предназначенных для обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяется документацией по планировке территории.

Инженерные коммуникации (линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения) на территории муниципального образования должны размещаться в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами, за исключением случаев, если отсутствует техническая возможность такого размещения.

§ 5. Зоны сельскохозяйственного использования

Статья 38. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий - СХ.1 (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цель выделения зоны:

- использование и развитие территории сельскохозяйственных угодий.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

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

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Сельскохозяйственное использование	1.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
2.	Растениеводство	1.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
3.	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
4.	Овощеводство	1.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
5.	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
6.	Садоводство	1.5	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
7.	Выращивание льна и конопли	1.6	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
8.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
9.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	не подлежит ограничению	75
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
10.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
11.	Связь	6.8	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	1	не подлежит ограничению

	Условно разрешенные виды использования						
12.	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
13.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
14.	Питомники	1.17	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
15.	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению

** - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.*

Иные показатели по параметрам застройки зоны СХ.1 регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Статья 39. Градостроительный регламент зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан - СХ.2 (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цель выделения зоны:

- использование и развитие дачных хозяйств и садоводств, огородов и личного подсобного хозяйства.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области

1.	Ведение огородничества	13.1	600	1100	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	25
2.	Ведение садоводства	13.2	600	1100	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	40
3.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	900	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	40
4.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	1000	20000	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	3	40
5.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
6.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	не подлежит ограничению	75
Вспомогательные виды разрешенного использования							
7.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
8.	Связь	6.8	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	1	не подлежит ограничению
9.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м**	не подлежит ограничению	75
Условно разрешенные виды использования							
10.	Приюты для животных	3.10.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка	2	60

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

					ка - 3 м*		
11.	Магазины	4.4	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии – 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	3	50

* - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;

** - по специальному согласованию с Отделом по строительству, архитектуре и ЖКХ Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

Иные показатели по параметрам застройки зоны СХ.2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Размещение жилых и хозяйственных объектов на земельном участке производится после согласования с органами местного самоуправления и государственными службами в соответствии с действующими нормами и правилами.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации предложений «Генерального плана Кузьмичского сельского поселения». В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

Статья 40. Градостроительный регламент производственной зоны сельскохозяйственных предприятий - СХ.3 (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цель выделения зоны:

- размещение сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Сельскохозяйственное использование	1.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
2.	Животноводство	1.7	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
3.	Скотоводство	1.8	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
4.	Звероводство	1.9	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
5.	Птицеводство	1.10	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
6.	Свиноводство	1.11	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
7.	Пчеловодство	1.12	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
8.	Рыбоводство	1.13	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
9.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
10.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	не подлежит ограничению	75
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
11.	Обеспечение внут-	8.3	не под-	не под-	не под-	не под-	не под-

	ренного правопорядка		лежит ограничению	лежит ограничению	лежит ограничению	лежит ограничению	лежит ограничению
12.	Связь	6.8	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	1	не подлежит ограничению
	Условно разрешенные виды использования						
13.	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
14.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
15.	Питомники	1.17	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
16.	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению

** - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.*

Иные показатели по параметрам застройки зоны СХ.3: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Размещение построек на земельном участке производится после согласования с органами местного самоуправления и госнадзорными службами в соответствии с действующими нормами и правилами.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье (соответственно зоне), и ограничений, указанных в главе 3 части II Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, применяется норма акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации предложений «Генерального плана Кузьмичского сельского поселения». В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

§ 6. Рекреационные зоны.

Статья 41. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) – Р.1 - сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание на этих условиях комфорта посещения озелененных территорий, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цели выделения зоны:

- сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание на этих условиях комфорта посещения озелененных территорий;
- сохранение и развитие зеленых насаждений на территории водоохранных зон;
- сохранение и развитие зеленых насаждений на территории зон охраны источников питьевого водоснабжения.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Природно-познавательный туризм	5.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 15 м; от границы участка - 6 м	1	20
2.	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
3.	Охрана природных территорий	9.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
4.	Историко-культурная деятельность	9.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
5.	Земельные участки	12.0	не под-	не под-	не под-	не под-	не под-

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

	(территории) общего пользования		лежит ограничению	лежит ограничению	лежит ограничению	лежит ограничению	лежит ограничению
6.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	не подлежит ограничению	75
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
7.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
8.	Связь	6.8	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	1	не подлежит ограничению
	Условно разрешенные виды использования						
9.	Туристическое обслуживание	5.2.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	40

* - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

1. Иные показатели по параметрам застройки зоны Р.1 регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

2. В структуре озеленений территорий общего пользования парки и лесопарки шириной 0,5 км и более должны составлять не менее 10%.

3. На территории сельского поселения наряду с парками поселкового значения, следует предусматривать специализированные - детские, спортивные, выставочные, зоологические, ботанические и т.д. парки. Размеры земельных участков таких парков принимаются в соответствии с проектными решениями. Ориентировочные размеры детских парков следует принимать из расчета 0,5 кв.м/чел., включая площадки и спортивные сооружения.

4. В общем балансе территорий парков, лесопарков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%.

5. Озелененные территории должны быть оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами, лестницами, подпорными стенками, беседками, светильниками.

6. Общий баланс территории природных ландшафтов составляет:

– зеленые насаждения – 93 - 97%;

– дорожная сеть – 2 - 5%;

– обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2%.

7. Дорожную сеть рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

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

9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части II настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 42. Градостроительный регламент зоны лесов – Р.5, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цели выделения зоны:

- сохранение существующих резервных лесов.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Резервные леса	10.4	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
2.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
3.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит	не подлежит	не подлежит	не подлежит	10

			ограни- чению	ограни- чению	ограни- чению	ограни- чению	
	Условно разрешенные виды использования						
4.	Отдых (рекреация)	5.0	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
5.	Природно- познавательный ту- ризм	5.2	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
7.	Деятельность по особой охране и изу- чению природы	9.0	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
8.	Охрана природных территорий	9.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению

1. Иные показатели по параметрам застройки зоны Р.5 регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

2. Общий баланс территории природных ландшафтов составляет:

- зеленые насаждения – 93 - 97%;
- дорожная сеть – 2 - 5%;
- обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2%.

Статья 43. Градостроительный регламент иных рекреационных зон – Р.6 - сохранение и развитие зеленых насаждений на водоохранных зон и прочих озелененных территорий, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цели выделения зоны:

- сохранение и развитие зеленых насаждений на территории водоохранных зон водных объектов.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Общее пользование водными объектами	11.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
2.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
3.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	10
	Условно разрешенные виды использования						
4.	Охрана природных территорий	9.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению

1. Иные показатели по параметрам застройки зоны Р.6 регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

2. Общий баланс территории природных ландшафтов составляет:

– зеленые насаждения – 93 - 97%;

– дорожная сеть – 2 - 5%.

§ 7. Зоны специального назначения

Статья 44. Градостроительный регламент зоны кладбищ – СП.1 с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий размещения кладбищ без права расширения с возможностью захоронения в границах существующих территорий.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершичского района Смоленской области

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Ритуальная деятельность	12.1	2	400000	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
2.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
3.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	10
	Условно разрешенные виды использования						
4.	Религиозное использование	3.7	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	50
5.	Магазины	4.4	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	3	50
7.	Обслуживание автотранспорта	4.9	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м	не подлежит ограничению	75
8.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м**	не подлежит ограничению	75
9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению

* - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;

** - по специальному согласованию с Отделом по строительству, архитектуре и ЖКХ Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Статья 45. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий специального назначения – СП.3 - сохранение и развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)

Цели выделения зоны:

- сохранение и развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2015 №540) (Приложение 1).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

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

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешенного использования						
1.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит	не подлежит	не подлежит	не подлежит	10

			ограни- чению	ограни- чению	ограни- чению	ограни- чению	
	Условно разрешенные виды использования						
3.	Обслуживание автотранспорта	4.9	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м	не подлежит ограничению	75
4.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м**	не подлежит ограничению	75
5.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению

*** - по специальному согласованию с Отделом по строительству, архитектуре и ЖКХ Администрации муниципального образования «Ершицкий район» Смоленской области.*

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части II настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 46. Территории двойного учета.

На карте градостроительного зонирования отображены территории двойного учета в связи с несоответствием сведений из Единого государственного реестра недвижимости и государственного лесного реестра.

До устранения двойного учета, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, на указанных территориях градостроительные регламенты не устанавливаются.

Статья 47. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач – при застройке применяется градостроительный регламент зоны производственной зоны – П.1, установленный статьей 35 настоящих Правил и регламент зоны кладбищ – СП.1, установленный статьей 44 настоящих Правил.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - I.

§ 8. Зоны особо охраняемых природных территорий

Статья 48. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых природных территорий, имеющих особое природоохранное значение.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для земель особо охраняемых природных территорий не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными исполнительными органами Администрации муниципального образования «Ершичский район» Смоленской области в соответствии с законами Смоленской области и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Смоленской области, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

Требования к режимам особой охраны и использования территории ООПТ

1. На участках, занятых памятниками природы и другими ценными природными объектами, охраняемыми историко-культурными объектами, а также на предназначенных для прогулочного отдыха участках с завершённым благоустройством не допускаются изменения ландшафта, существующих и исторически сложившихся природных и садово-парковых объектов, объектов озеленения, благоустройства и застройки, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов или реставрацией историко-культурных объектов.

2. В рекреационных и административно-хозяйственных центрах, а также на предназначенных для прогулочного отдыха участках, требующих дополнительного благоустройства, разрешается новое озеленение и благоустройство, реконструкция инженерных сетей, пешеходных дорог и проездов, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания территории и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащей установленному назначению территории.

3. На сильно нарушенных экологически значимых участках предусматривается воссоздание утраченных природных или исторических элементов ландшафта, водоемов, лесных и других растительных сообществ, садово-парковых комплексов и объектов.

4. На сильно нарушенных периферийных участках предусматривается формирование новых садово-парковых комплексов с необходимым озеленением, благоустройством и строительством объектов, необходимых для содержания территории и обслуживания посетителей, соответствующего целевому назначению и допустимым видам использования особо охраняемой территории.

5. На участках сторонних землепользователей предусматривается сохранение и реконструкция существующих объектов жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения в существующих габаритах, допускается ограниченное размещение новых объектов, необходимых для обеспечения нормального функционирования хозяйствующих субъектов в соответствии с целевым назначением участка, при обязательном озеленении и (или) обводнении не менее 80% поверхности земли; на резервных участках, освобождаемых от застройки, в пределах участка допускается размещение объектов рекреационного, спортивно-оздоровительного, просветительского и иного общественного назначения при обязательном озеленении и (или) обводнении не менее 80% поверхности земли и высоте зданий и сооружений не более 8 м.

Глава 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

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

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Кузьмичского сельского поселения.

Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиНом 2.1.4.1110-02 ("Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

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

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

3.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее - первый пояс ЗСО):

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

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

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

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

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной

производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно - второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

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

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

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

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

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

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

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

1) не допускается:

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

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

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

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

3.2.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее - первый пояс ЗСО):

1) на территории первого пояса ЗСО должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО подземных источников водоснабжения (указанные в пункте 3.1 настоящей статьи);

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

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

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее соответственно - второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с Управлением Федеральной службы по

надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Смоленской области (далее - Управление Роспотребнадзора по Смоленской области);

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

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

4) все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные работы, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Управлением Роспотребнадзора по Смоленской области лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

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

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

3.2.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

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

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

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

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

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

4) не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;

5) запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

6) использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

7) в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, канализационных и ливневых сточных вод, в

которых содержание химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.

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

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеперечисленными ограничениями, запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением

1. На территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением в соответствии с законодательством Российской Федерации о гидрометеорологической службе устанавливается особый режим осуществления хозяйственной деятельности.

2. Указанный режим включает ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении.

3. На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:

жилой застройки, включая отдельные жилые дома;

ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;

территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

спортивных сооружений;

детских площадок;

образовательных и детских учреждений;

лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

объекты пищевых отраслей промышленности;

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

здания управления;

конструкторские бюро;

здания административного назначения;

научно-исследовательские лаборатории;

поликлиники;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели, гостиницы;

гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального автотранспорта;

пожарные депо;

местные и транзитные коммуникации;

ЛЭП;

электростанции;

нефте- и газопроводы;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

канализационные насосные станции;

сооружения оборотного водоснабжения;

автозаправочные станции;

станции технического обслуживания автомобилей;

4) в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиНом 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

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

ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

1. Карта градостроительного зонирования. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий. Карта границ территорий объектов культурного наследия. (Приложение 2).

ЧАСТЬ IV. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

В Правилах использованы следующие понятия и термины:

благоустройство территории - устройство внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оград, открытых спортивных сооружений, оборудование мест отдыха и озеленение территории;

блокированный жилой дом - дом, состоящий из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный участок (кроме блокированных жилых домов, состоящих из автономных жилых блоков, проектируемых по СНиП 31-02-2001);

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

вид использования земельных участков, не соответствующий регламенту - вид использования земельных участков, который не включен в списки разрешенных для соответствующей территориальной зоны;

водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

водный объект - природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима;

временные здания и сооружения - здания и сооружения, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

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

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения;

генеральный план поселения - вид документа территориального планирования муниципальных образований, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования городского поселения или поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

государственные градостроительные нормативы и правила - нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральным органом градостроительства и архитектуры или органом градостроительства и архитектуры субъекта Российской Федерации и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности;

государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

государственный земельный кадастр - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная документация - документация о планировании развития территории города (генеральный план города) или его частей (проекты планировки) и о застройке территории (проекты межевания, застройки или благоустройства);

градостроительная подготовка территорий и земельных участков - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

градостроительная подготовка для обеспечения реконструкции объекта на ранее сформированном и предоставленном (приобретенном) земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) - осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основание для выполнения проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства - в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительные изменения - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

градостроительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации, и утверждаемый в составе документации по планировке территории, либо в виде отдельного документа, применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, земельным участкам;

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;

границы населенного пункта - внешние границы земель населенного пункта, отделяющие эти земли от земель иных категорий;

границы водоохранных зон - границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливаются специальные режимы хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения - границы зон санитарной охраны в составе первого пояса (строгого режима), второго и третьего поясов (пояса ограничений), обеспечивающих санитарную охрану от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены;

границы охранных зон особо охраняемых природных территорий - границы зон с ограниченным режимом природопользования, устанавливаемые в особо охраняемых природных территориях, участках земли и водного пространства;

границы полосы отвода железных дорог - границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений, ширина которых нормируется в зависимости от категории железных дорог, конструкции земляного полотна и др. и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта;

границы прибрежных зон (полос) - границы территории внутри водоохранных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования. В границах прибрежных зон допускается размещение объектов, перечень и порядок размещения которых устанавливаются Правительством Российской Федерации;

границы санитарно-защитных зон - границы территорий, отделяющих промышленные площадки от жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха и курортов. Ширина санитарно-защитных зон, режим их содержания и использования устанавливается в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами. В границах санитарно-защитных зон устанавливается режим санитарной защиты от неблагоприятных воздействий. Размещение объектов в санитарно-защитной зоне осуществляется в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами;

границы территорий объектов культурного наследия (памятников, ансамблей и достопримечательных мест) - границы земельных участков, непосредственно занимаемых памятниками, связанные с ними исторически и функционально;

заказчик - физическое или юридическое лицо, которое представляет 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;

застройщик - физическое или юридическое лицо, включая органы государственной власти и местного самоуправления, обладающее правами на земельный участок и обеспечивающее действия по подготовке проектной документации, получению разрешения на строительство, осуществлению строительства, приемке построенного, реконструированного объекта в эксплуатацию, государственному учету объекта и государственной регистрации прав собственности на этот объект;

земельный участок как объект градостроительной деятельности - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами;

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

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

земли публичного использования - земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением их в документации по планировке территории в виде границ зон действия публичных сервитутов;

зона (район) застройки - застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные документом территориального планирования планировочные границы и режим целевого функционального использования;

зоны санитарной охраны - территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, регулируемые санитарными правилами и нормами, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством;

зоны охраны объектов культурного наследия - территории с особыми условиями использования территории, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

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

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

индивидуальное жилищное строительство - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства жилых домов на праве личной собственности при непосредственном участии граждан или за их счет;

индивидуальные застройщики (физические лица) - граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций;

индивидуальный 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 земельный участок - земельный участок, примыкающий к индивидуальному жилому дому с непосредственным выходом на него;

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

инженерная подготовка территории - комплекс инженерных мероприятий и сооружений по обеспечению пригодности территории для различных видов градостроительного использования (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, регулирование водотоков, создание и реконструкция водоемов, строительство берегоукрепительных и противооползневых сооружений, защита территории от затопления и подтопления, благоустройство овражных территорий и т.д.);

изменение объектов недвижимости - изменение вида (видов) или параметров использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства;

инвестиции - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской или иной деятельности в целях достижения прибыли или достижения иного полезного эффекта;

инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли или достижения иного полезного эффекта;

инвестор - гражданин или юридическое лицо, объединение юридических лиц, созданное на основе договора о совместной деятельности и не имеющее статуса юридического лица, государственный орган, орган местного самоуправления или иностранный субъект предпринимательской деятельности, осуществляющий капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных или привлеченных средств в соответствии с законодательством РФ;

инфраструктура транспортная - комплекс сооружений и коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории поселения;

инфраструктура инженерная - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающий функционирование и развитие территории поселения;

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

карта (схема) градостроительного зонирования - карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (далее капитальный ремонт) - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешения на реконструкцию объекта;

квартал (микрорайон) - основной планировочный элемент жилой застройки в структуре поселения, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры города, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования;

комиссия по землепользованию и застройке (далее Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при Главе муниципального образования, создаваемый в соответствии с федеральным законодательством, региональными законами, подзаконными актами муниципального образования с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и иным вопросам применения Правил;

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

коэффициент озеленения - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади всего земельного участка (%);

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области

технического обеспечения, линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения, проложенные надземным, наземным и подземным способом;

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

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные для определенных видов использования. Строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта, не допускается;

малозэтажная жилая застройка - жилая застройка этажами вновь создаваемых предприятий, зданий, сооружений, а также филиалов и новых производств, которые после ввода в эксплуатацию будут находиться на самостоятельном балансе. Если строительство предприятия, здания, сооружения намечается осуществлять очередями, то к новому строительству относятся первая и последующие очереди до ввода в действие всех запроектированных мощностей. К новому строительству относится также строительство на существующей площадке предприятия такой же или большей мощности, а также дополнительных мощностей взамен ликвидируемого;

межевание объекта землеустройства - комплекс работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещении общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

населенный пункт - часть территории муниципального образования области, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения области. К населенным пунктам на территории Смоленской области относятся города, рабочие поселки, поселки, села, деревни;

новое строительство - строительство на новых площадях вновь создаваемых предприятий, зданий, сооружений, а также филиалов и новых производств, которые после ввода в эксплуатацию будут находиться на самостоятельном балансе. Если строительство предприятия, здания, сооружения намечается осуществлять очередями, то к новому строительству относятся первая и последующие очереди до ввода в действие всех запроектированных мощностей. К новому строительству относится также строительство на существующей площадке предприятия такой же или большей мощности, а также дополнительных мощностей взамен ликвидируемого;

муниципальное образование - муниципальный район, городское или сельское поселение;

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

общественные территории - территории функционально-планировочных образований, предназначенные для свободного доступа людей к объектам и комплексам объектов общественного назначения, для обеспечения пешеходных связей между указанными объектами и их комплексами, а также между ними, объектами общественного транспорта и местами для хранения, парковки автомобилей;

объекты недвижимости (недвижимость) - сформированные земельные участки и недра и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья, водные объекты, в отношении которых осуществляются имущественные правоотношения;

объекты капитального строительства - здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек и сооружений (киосков, навесов и других подобных построек);

объекты некапитального строительства - временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения;

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) - объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения);

ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещающих правообладателя при осуществлении права собственности или других вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

ограничения специального назначения на использование и застройку территории - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Смоленской области и нормативными правовыми актами поселения в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

основные виды разрешенного использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области

градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий;

отступ здания, сооружения (от границы участка) - расстояние между границей земельного участка и фасадом здания;

отклонения от Правил - санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

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

параметры разрешенного строительного изменения объекта недвижимости - совокупность установленных в градостроительных регламентах ограничений предельных размеров земельных участков и зданий, строений, сооружений, а также отступов застройки и ее площади применительно к конкретной зоне;

план земельного участка - документ в составе проекта межевания, совмещенного проекта планировки и межевания либо проекта застройки, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании спланированного земельного участка, используемый для подготовки кадастрового плана земельного участка, принятия решений о предоставлении гражданам и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка для государственных и муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, реконструкции;

подзона территориальной зоны - часть территориальной зоны, для которой определены отличные от установленных в градостроительном регламенте зоны предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструированных) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов;

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору строительного подряда с застройщиком, заказчиком работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства - собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны водоема, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к квартире (дому) с непосредственным выходом на него;

проект границ земельного участка - совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описания, проектный план (планы), в которых обосновывается и воспроизводится в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы формируемого земельного участка;

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая планировочные, архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

проект межевания территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

проект планировки территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

проект планировки территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

проект планировки территории линейного объекта - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости) трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

процент застройки земельного участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства,

Правила землепользования и застройки Кузьмичского сельского поселения Ершицкого района Смоленской области

субъекта РФ, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

публичные слушания - форма непосредственного участия жителей поселения в осуществлении местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам градостроительной деятельности к планируемой к проведению на территории поселения;

разрешенное использование - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

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

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ);

разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя земельного участка, иного объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Предоставляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке;

разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны (в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ);

резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд поселения - деятельность Администрации поселения по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд и правовому обеспечению их использования для размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

санитарно-защитная зона - специальная территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения;

санитарный разрыв - расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов;

собственники земельных участков - лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

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

строительный контроль - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

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

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

территории особого градостроительного контроля - части территории поселения, имеющие важное градостроительное значение, расположенные в зоне исторического центра, общественно-деловых центров, а также вдоль магистралей общегородского значения непрерывного движения, на которых при размещении (реконструкции) объектов капитального строительства устанавливаются дополнительные требования в части архитектурно-строительного проектирования;

техническое задание - документ, регламентирующий градостроительные требования к документации по планировке территории;

технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

технические условия - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

усадебный жилой дом - многоквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства;

улично-дорожная сеть (УДС) - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования, предоставляемого Администрацией муниципального образования в порядке, предусмотренном Правилами;

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

функциональное зонирование территории - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

функционально-планировочное образование - часть территории поселения, поселения, представляющая собой целостное градостроительное образование, для которого установлены территориальные границы и градостроительные регламенты, обеспечивающие комплекс социально гарантированных условий жизнедеятельности в зависимости от функционального назначения территорий;

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

хозяйственные постройки - расположенные на индивидуальном земельном участке гаражи, сараи, бани, строения и сооружения для содержания скота и птицы, хранения кормов, хозяйственного инвентаря и сельскохозяйственных продуктов, а также дворовые уборные, теплицы, навесы, погреба, колодцы, помойные ямы, мусоросборники и иные сооружения;

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

этажность здания - число этажей здания, включая все надземные этажи, технический и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.