ООО «ГЕОДЕЗИЯ И МЕЖЕВАНИЕ»

150002 Россия, г. Ярославль, Комсомольская пл., 7

**Булгаковское**

СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Смоленская область

Духовщинский муниципальный район

Нормативно-правовой акт

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Генеральный директор И.П. Губочкин

Главный архитектор проекта В.В. Богородицкий

Ярославль 2013

Оглавление

[ВВЕДЕНИЕ 8](#_Toc367869426)

[ЧАСТЬ ПЕРВАЯ: РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 9](#_Toc367869427)

[ГЛАВА I.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 9](#_Toc367869428)

[Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки муниципального образования Булгаковское сельское поселение 9](#_Toc367869429)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах 10](#_Toc367869430)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о Правилах 16](#_Toc367869431)

[Статья 4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности 16](#_Toc367869432)

[Статья 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования Булгаковское сельское поселение 18](#_Toc367869433)

[Статья 6. Особые положения 21](#_Toc367869434)

[ГЛАВА II. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ 21](#_Toc367869435)

[Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования Булгаковское сельское поселение в области землепользования и застройки территории поселения 21](#_Toc367869436)

[Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке на территории муниципального образования Булгаковское сельское поселение 23](#_Toc367869437)

[Статья 9. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории муниципального образования Булгаковское сельское поселение 24](#_Toc367869438)

[Статья 10. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование 25](#_Toc367869439)

[Статья 11. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков 25](#_Toc367869440)

[Статья 12. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности 26](#_Toc367869441)

[ГЛАВА III. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ИНЫМ ДОКУМЕНТАМ И РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ 27](#_Toc367869442)

[Статья 13. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила 27](#_Toc367869443)

[Статья 14. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам 29](#_Toc367869444)

[Статья 15. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам 30](#_Toc367869445)

[ГЛАВА IV. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ 30](#_Toc367869446)

[Статья 16. Право собственности на землю 30](#_Toc367869447)

[Статья 17. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками 31](#_Toc367869448)

[Статья 18. Аренда земельных участков 32](#_Toc367869449)

[Статья 19. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), порядок его установления и прекращения 34](#_Toc367869450)

[Статья 20. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками 36](#_Toc367869451)

[Статья 21. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки 36](#_Toc367869452)

[Статья 22. Ограничения оборотоспособности земельных участков 37](#_Toc367869453)

[Статья 23. Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности 37](#_Toc367869454)

[Статья 24. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности 39](#_Toc367869455)

[Статья 25. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства 41](#_Toc367869456)

[Статья 26. Выбор земельных участков для строительства и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства 42](#_Toc367869457)

[Статья 27. Нормы предоставления земельных участков 44](#_Toc367869458)

[Статья 28. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством 45](#_Toc367869459)

[Статья 29. Порядок предоставления земельных участков для размещения временных построек 45](#_Toc367869460)

[Статья 30. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение 47](#_Toc367869461)

[Статья 31. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения 48](#_Toc367869462)

[Статья 32. Основания прекращения прав на земельные участки 49](#_Toc367869463)

[Статья 33. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд 50](#_Toc367869464)

[Статья 34. Ограничение прав на землю 51](#_Toc367869465)

[Статья 35. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд 52](#_Toc367869466)

[Статья 36. Способы защиты прав на землю 52](#_Toc367869467)

[Статья 37. Рассмотрение земельных споров 53](#_Toc367869468)

[Статья 38. Платность использования земли 54](#_Toc367869469)

[Статья 39. Муниципальный и общественный земельный контроль 54](#_Toc367869470)

[Статья 40. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель 55](#_Toc367869471)

[ГЛАВА V. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ 55](#_Toc367869472)

[Статья 41. Градостроительная документация 55](#_Toc367869473)

[Статья 42. Генеральный план сельского поселения 56](#_Toc367869474)

[Статья 43. Реализация Генплана сельского поселения 56](#_Toc367869475)

[Статья 44. Общие положения о планировке территории 56](#_Toc367869476)

[Статья 45. Проект планировки территории 58](#_Toc367869477)

[Статья 46. Проекты межевания территорий 59](#_Toc367869478)

[Статья 47. Градостроительный план земельного участка 59](#_Toc367869479)

[Статья 48. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 60](#_Toc367869480)

[Статья 49. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства 62](#_Toc367869481)

[ГЛАВА VI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ 64](#_Toc367869482)

[Статья 50. Территориальные зоны и градостроительные регламенты 64](#_Toc367869483)

[Статья 51. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 66](#_Toc367869484)

[Статья 52. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 67](#_Toc367869485)

[Статья 53. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 67](#_Toc367869486)

[Статья 54. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 68](#_Toc367869487)

[ГЛАВА VII. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 69](#_Toc367869488)

[Статья 55. Подготовка проектной документации 69](#_Toc367869489)

[Статья 56. Порядок подготовки и выдачи технических условий 71](#_Toc367869490)

[Статья 57. Разрешение на строительство 72](#_Toc367869491)

[Статья 58. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства 75](#_Toc367869492)

[Статья 59. Строительный контроль и государственный строительный надзор 76](#_Toc367869493)

[Статья 60. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78](#_Toc367869494)

[Статья 61. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям 81](#_Toc367869495)

[Статья 62. Ограждение земельных участков 82](#_Toc367869496)

[Статья 63. Озеленение территории 82](#_Toc367869497)

[Статья 64. Порядок производства работ по прокладке и ремонту инженерных сооружений 82](#_Toc367869498)

[Статья 65. Требования по использованию земель и к застройке в зонах охраны памятников истории и культуры 83](#_Toc367869499)

[Статья 66. Требования по использованию особо охраняемых природных территорий и памятников природы 84](#_Toc367869500)

[Статья 67. Нормы раздела и объединения земельных участков 84](#_Toc367869501)

[ЧАСТЬ ВТОРАЯ: 85](#_Toc367869502)

[ГЛАВА VIII. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 85](#_Toc367869503)

[КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. 85](#_Toc367869504)

[Статья 68. Карта градостроительного зонирования территории сельских населенных пунктов. 85](#_Toc367869505)

[Статья 69. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 86](#_Toc367869506)

[Статья 70. Градостроительные регламенты Жилые зоны (Ж) 87](#_Toc367869507)

[Статья 71. Градостроительные регламенты. Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны (Ц) 96](#_Toc367869508)

[Статья 72. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны (ПК) 100](#_Toc367869509)

[Статья 73. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) 102](#_Toc367869510)

[Статья 74. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения (Р) 109](#_Toc367869511)

[Статья 75. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С) 112](#_Toc367869512)

[Статья 76. Территории объектов культурного наследия 113](#_Toc367869513)

[Статья 77. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон 116](#_Toc367869514)

[Статья 78. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов 117](#_Toc367869515)

[Статья 79. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий 119](#_Toc367869516)

[ГЛАВА IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 121](#_Toc367869517)

[Статья 80. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки муниципального образования Булгаковское сельское поселение. 121](#_Toc367869518)

[Статья 81. Вступление в силу Правил землепользования и застройки муниципального образования Булгаковское сельское поселение. 121](#_Toc367869519)

[Основные источники информации: 122](#_Toc367869520)

**ГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Гриф секретности | Масштаб |
| Графические материалы, Генеральный план: | | | |
| 1. | Схема зонирования территории Булгаковского сельского поселения | Н\С | Разработано 1:10000 |
| 2. | Схема зонирования территории д. Аболонье. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 3. | Схема зонирования территории д. Алферово. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 4. | Схема зонирования территории д.Булгаково. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 5. | Схема зонирования территории д. Басино. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 6. | Схема зонирования территории д. Бобыли. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 7. | Схема зонирования территории д. Браклица. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 8. | Схема зонирования территории д. Введенье. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 9. | Схема зонирования территории д. Глядки. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 10. | Схема зонирования территории д. Головицы. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 11. | Схема зонирования территории д. Данильево. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 12. | Схема зонирования территории д. Дворяниново. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 13. | Схема зонирования территории д. Елисеевичи. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 14. | Схема зонирования территории д. Ерыши. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 15. | Схема зонирования территории д. Еськово. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 16. | Схема зонирования территории д. Жуково. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 17. | Схема зонирования территории д. Заберезье. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 18. | Схема зонирования территории д. Загусинье. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 19. | Схема зонирования территории д. Закуп. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 20. | Схема зонирования территории д. Замаличье. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 21. | Схема зонирования территории д. Зимец. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 22. | Схема зонирования территории д. Каменка. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 23. | Схема зонирования территории д. Колошино. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 24. | Схема зонирования территории д. Лукшино. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 25. | Схема зонирования территории д. Манино. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 26. | Схема зонирования территории д. Марково. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 27. | Схема зонирования территории д. Мыс. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 28. | Схема зонирования территории д. Нескучное. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 29. | Схема зонирования территории д. Новая Земля. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 30. | Схема зонирования территории д. Озерецкое. | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 31. | Схема зонирования территории д. Пастрихово | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 32. | Схема зонирования территории д. Перелоги | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 33. | Схема зонирования территории д. Пластицы | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 34. | Схема зонирования территории д. Плотки | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 35. | Схема зонирования территории д. Преображенск | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 36. | Схема зонирования территории д. Степаново | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 37. | Схема зонирования территории д. Федяево | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 38. | Схема зонирования территории д. Хвощево | Н\С | Разработано 1:2000 |
| 39. | Схема зонирования территории д. Шевяки | Н\С | Разработано 1:2000 |

# ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования Булгаковское сельское поселение (далее – Булгаковское СП) Духовщинского района Смоленской области (далее – Правила землепользования и застройки, Правила) разработаны в 2011 году ООО «ГЕОДЕЗИЯ И МЕЖЕВАНИЕ» (150002 Россия, г. Ярославль, Комсомольская пл., 7; лицензия МОГ-05297К), на основании муниципального контракта.

Правила разработаны на основании положений Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Земельного, Водного и Жилищного Кодексов Российской Федерации, Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Устава Булгаковского сельского поселения, нормативных правовых актов Смоленской области, Духовщинского муниципального района и муниципального образования Булгаковское сельское поселение.

Графическая и текстовая часть правил по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации (№ 190-ФЗ) и технического задания на проектирование и отвечают действующим нормам и правилам.

Все материалы, кроме того, выполнены в электронном виде.

Правила являются муниципальным нормативно-правовым актом и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории сельского поселения, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой муниципальной градостроительной политики, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

Основой для Правил является Генплан муниципального образования Булгаковское сельское поселение (далее именуется – Генплан), разработанный в 2012 году ООО «ГЕОДЕЗИЯ И МЕЖЕВАНИЕ» одновременно с Правилами.

Правила действуют на территории муниципального образования Булгаковское сельское поселение в пределах границ поселения.

Они обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

# ЧАСТЬ ПЕРВАЯ: РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

# ГЛАВА I.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

# Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки муниципального образования Булгаковское сельское поселение

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Булгаковское сельское поселение определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц сельского поселения в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории сельского поселения, порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным Кодексами Российской Федерации вводят в Булгаковское сельское поселение систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.
3. Целями Правил являются:

* создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территории поселения;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

1. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

* градостроительное зонирование территории поселения и установление градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* подготовка документации по планировке территории;
* разделение (межевание) территории на земельные участки;
* предоставление прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
* подготовка решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
* приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
* разработка, согласование и утверждение проектной документации;
* предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* предоставление разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
* обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам; организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* внесение изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

1. Настоящие Правила применяются наряду с:

* нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;
* иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Булгаковского СП Духовщинского района по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения.

# Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

**Акт выбора земельного** **участка** – технический документ о предварительном согласовании государственными органами контроля и надзора, органами местного самоуправления и другими организациями места размещения проектируемого объекта на земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и других факторов в соответствии с определенными параметрами и функциональным назначением.

**Акт** **приемки выполненных работ** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

**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. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Временное сооружение (объект)** – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников.

**Высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания или до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

**Генеральный план** **поселения** – основной документ, регламентирующий территориальное и градостроительное планирование развития территории сельского поселения.

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

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

**Дополнительные градостроительные регламенты** – дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды.

**Достопримечательное место** – вид объектов культурного наследия, представляющий собой творения, созданные человеком или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

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

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

**Земельный участок** – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

**Землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

З**емлевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**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.

**Изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения.

**Инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства**, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

**Коэффициент застройки (КЗ)** – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

**Коэффициент плотности застройки или коэффициент строительного использования земельного участка (КПЗ)** – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

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

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

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

**Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, квартиры которого (две и более) имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

**Малоэтажная жилая застройка** – жилая застройка этажностью от 2 до 3 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

**Населенный пункт** – часть территории поселения, 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 сельского поселения Смоленской области относятся поселки, села, деревни.

**Обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).

**Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи.

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

**Объект культурного наследия** – объекты, представляющие собой историко-культурную ценность (памятники истории и культуры) с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, науки и техники, эстетики, этнологии и антропологии, социальной культуры и рекомендуемые для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

**Отступления 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.

**Подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Прибрежная защитная полоса** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

**Процент застройки 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.

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**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 общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

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

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – 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, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**Резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или 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** – территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

**Cобственники земельных участков** – лица, имеющие земельные участки в собственности.

**Среднеэтажная жилая застройка** – жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью до 5 этажей.

**Строения и сооружения вспомогательного использования** – любые постройки, за исключением основного здания, которые предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (в том числе дворовые сооружения, бани, сараи, навесы и другие).

**Строительные 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).

**Строительство** – создание 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.

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

**Технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

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

**Формирование земельного участка** – индивидуализация земельного участка посредством определения:

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

# Статья 3. Открытость и доступность информации о Правилах

1. Настоящие Правила, градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории сельского поселения, градостроительная документация о застройке территории поселения являются открытыми для физических и юридических лиц.
2. Администрация сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

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

1. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Смоленской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Духовщинского района и Булгаковского сельского поселения.

# Статья 4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности

Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности осуществляется выявлением и учетом мнения населения, информированием граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности.

1. **Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности**
2. Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования или являющиеся правообладателями объектов недвижимости, расположенной на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.
3. На уровне поселения, населенного пункта права и законные интересы жителей в части подготовки и принятия решений по вопросам использования недвижимости могут представлять:

* депутаты (районного Совета депутатов и Совета депутатов Булгаковского СП);
* Администрации района и сельского поселения;
* старосты сельских населенных пунктов;
* органы территориального общественного самоуправления;
* общественные организации и объединения граждан.

1. Необходимость согласования частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов возникает при территориальном планировании, принятии градостроительных решений, планировании изменений условий использования недвижимости.

Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

1. Выявление мнения граждан организует глава муниципального образовании сельского поселения по инициативе заказчиков строительства и размещения объектов.

Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства.

Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия при рассмотрении первичной заявки заказчика.

1. Основными методами выявления интересов жителей являются:

* проведение схода с участием не менее 50% и как исключение 20% жителей населенного пункта (части населенного пункта, улицы, дома и т.д.) с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;
* проведение конференции жителей при участии большинства делегатов от соответствующей территории с принятием решении простым большинством голосов от числа присутствующих;
* получение решения органа территориального общественного самоуправления;
* проведение опроса граждан;
* организация публичных слушаний;
* иные методы в соответствии с законодательством.

1. Предложения и замечания граждан, депутатские запросы подаются в письменном виде в Администрацию поселения и могут учитываться при подготовке решений Администрации по вопросам размещения объектов, изменения видов разрешенного использования земельных участков, изменения параметров строительства объектов.

В случае отклонения предложений и замечаний Администрация поселения ставит в известность заинтересованные общественные или иные организации, отдельных граждан о принятом решении с обоснованием причин отказа в месячный срок со дня принятия решения.

* 1. Комиссия подводит итоги выявления мнения населения и готовит заключение об их результатах, которое направляет Главе Администрации поселения для принятия им окончательного решения.

1. **Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности**
2. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности, в том числе о возможном или предстоящем предоставлении (изъятии) земельного участка для строительства, осуществляет Администрация поселения по представлению заинтересованных лиц путем:
3. публикации информации в средствах массовой информации (теле**-** и радиосообщения, публикации в периодической печати);
4. организации экспозиций иллюстративных материалов документации территориального планирования и документов по планировке территории;
5. проведения публичных слушаний.
6. Принятие решения о форме информирования и информирование населения о градостроительной деятельности на территории поселения осуществляется Администрацией поселения.
7. Материалы для информирования готовит уполномоченный орган (структурное подразделение, муниципальный служащий, назначенный главой поселения) Администрации поселения на основании представленных заказчиком обоснований инвестиций. Заказчики и другие заинтересованные лица обязаны по запросу органов местного самоуправления своевременно предоставлять им полную и достоверную информацию о проектируемых объектах, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
8. Публикация информации осуществляется на информационных стендах в общественных местах: здании Администрации, магазинах, домах культуры, а также в печатном средстве массовой информации, за счет средств, предусмотренных в бюджете сельского поселения.
9. Предложения о границах территорий информирования населения готовит Администрация поселения на основании решения Комиссии с учетом:

* возможного влияния намеченных к строительству объектов на среду жизнедеятельности и затрагиваемых в связи с этим интересов и прав жителей;
* границ населенных пунктов;
* других обоснованных факторов.

# Статья 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования Булгаковское сельское поселение

1. Публичные слушания – форма реализации прав жителей Булгаковского СП на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления поселения посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов поселения и других общественно значимых вопросов.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета депутатов сельского поселения, Главы сельского поселения.

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

Кроме того, на публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

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

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний в Булгаковском СП определяется Администрацией Булгаковского СП.
2. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Совет депутатов или Администрацию Булгаковского СП свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в повестку дня публичных 10 дней до даты проведения публичных слушаний Советом депутатов или Администрацией сельского поселения осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний для подготовки проекта рекомендаций публичных слушаний.

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

1. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей сельского поселения – участников публичных слушаний.
2. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

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

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

1. В ходе публичных слушаний секретарём публичных слушаний ведётся протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

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

1. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

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

1. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Генплана сельского поселения, проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, проектам внесения изменений и (или) дополнений в них:
2. Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте поселения. При внесении изменений в Генплан публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральные планы, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.
3. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генплана Администрация поселения в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта Генплана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Генплана на собраниях жителей, в местных или районных печатных средствах массовой информации, а также размещение информации на соответствующих сайтах.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 7 дней с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

1. Срок проведения публичных слушаний по проекту Генплана поселения (проекту внесения изменений в Генплан поселения) с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
2. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
3. По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения.
4. Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

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

1. Глава поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:
2. о согласии с проектом Генплана и направлении его в Совет депутатов поселения;
3. об отклонении проекта Генплана и о направлении его на доработку.
4. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности:
5. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

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

1. Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и (или) проекта её межевания; правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории; лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
2. Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.
3. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления сельского поселения.
4. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения публичных слушаний по вопросам:

* предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несёт застройщик (заявитель);
* установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

# Статья 6. Особые положения

1. До разграничения государственной собственности на землю или принятия соответствующего Федерального закона распоряжение земельными участками на территории Булгаковского СП производится органами местного самоуправления Духовщинского района или в соответствии с компетенцией Администрации Булгаковского СП.
2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения сельского поселения в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между сельским поселением и муниципальным районом могут быть переданы органам местного самоуправления муниципального района.
3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

# ГЛАВА II. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

# Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования Булгаковское сельское поселение в области землепользования и застройки территории поселения

1. К полномочиям Совета депутатов сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

* утверждение Генплана сельского поселения, а также внесение изменений в Генплан поселения;
* утверждение Правил землепользования и застройки сельского поселения, внесение изменений и (или) дополнений в них;
* утверждение порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании предложений органов местного самоуправления поселения;
* принятие концепций и программ развития сельского поселения, нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений;
* назначение местных референдумов по вопросам территориального развития сельского поселения;
* установление земельного налога;
* установление ставок арендной платы за земли сельского поселения;
* принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
* назначение публичных слушаний, собраний граждан, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;
* утверждение соглашений о передаче полномочий по решению вопросов местного значения, заключенных с органами местного самоуправления муниципального района;
* регулирование земельных и градостроительных отношений в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации и Смоленской области;
* иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Уставом поселения, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Смоленской области.

По указанным вопросам Совет депутатов Булгаковского СП принимает решения.

1. К полномочиям Главы сельского поселения относятся:

* принятие решения о подготовке проекта Генплана поселения, а также о подготовке предложений о внесении изменений в Генплан поселения;
* утверждение плана реализации Генплана поселения;
* принятие решения о разработке проекта Правил землепользования и застройки Булгаковского СП;
* утверждение состава и порядка деятельности (регламента) комиссии по подготовке проекта Генплана поселения и Правил землепользования и застройки поселения;
* принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
* принятие решений о развитии застроенных территорий;
* иные полномочия в соответствии с действующим законодательством и Уставом поселения.

По указанным вопросам Глава поселения принимает постановления.

1. К полномочиям Администрации Булгаковского СП относится:

* осуществляет правомочия собственника в отношении муниципального имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства;
* осуществляет резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
* осуществляет разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;
* осуществляет муниципальный контроль за использованием земель поселения;
* осуществляет подготовку проекта Генплана поселения, а также подготовку предложений о внесении изменений в Генплан поселения;
* реализует Генплан поселения;
* разрабатывает проект Правил землепользования и застройки поселения;
* разрабатывает и утверждает местные нормативы градостроительного проектирования;
* обеспечивает подготовку документации по планировке территории;
* осуществляет формирование земельных участков;
* осуществляет выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
* осуществляет согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству территории поселения;
* принимает в установленном порядке решения о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
* согласовывает переустройство и перепланировку жилых помещений;
* осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации Уставом сельского поселения.

По указанным вопросам издаются постановления или распоряжения Главы поселения.

# Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке на территории муниципального образования Булгаковское сельское поселение

1. Комиссия по землепользованию и застройке на территории Булгаковского СП (далее также – Комиссия по землепользованию и застройке, Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации сельского поселения, созданным для подготовки решения вопросов в области землепользования и застройки на территории сельского поселения.
2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Смоленской области, органов местного самоуправления Духовщинского района, Булгаковского СП.
3. Основными задачами Комиссии являются:

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

1. Состав комиссии утверждается постановлением или распоряжением Главы сельского поселения.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в порядке публичных слушаний.
3. Необходимость и периодичность проведения заседаний комиссии определяются председателем комиссии и обуславливаются сроками согласования отдельных документов и решений в области землепользования и застройки.
4. В компетенции Комиссии по землепользованию и застройке находятся:

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

1. Комиссия имеет право:

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

1. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.
2. Комиссия правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствует не менее двух третей членов комиссии.
3. Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего.
4. Решение Комиссии оформляются протоколом, который подписывают все присутствующие на заседании члены комиссии.
5. Решения Комиссии учитываются при подготовке проектов правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения.

# Статья 9. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории муниципального образования Булгаковское сельское поселение

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

* участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых Администрацией муниципального образования по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;
* обращаются в Администрацию муниципального образования с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;
* владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней градостроительную деятельность.

1. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

* переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;
* разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;
* иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

1. Лица, осуществляющие на территории поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

# Статья 10. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование

1. Собственник земельного участка имеет право:
2. использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;
3. возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
4. проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;
5. осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.
6. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.
7. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.
8. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются Гражданским Кодексом Российской Федерации или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

# Статья 11. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

* использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
* сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
* осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
* своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
* своевременно производить платежи за землю;
* соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
* не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
* выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

# Статья 12. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности

Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

1. осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;
2. не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
3. проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;
4. выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;
5. оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;
6. предоставлять органам местного самоуправления и организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;
7. исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

# ГЛАВА III. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ИНЫМ ДОКУМЕНТАМ И РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ

# Статья 13. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила

1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения утверждается решением Совета депутатов Булгаковского СП.
2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

* несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генплан изменений;
* поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

1. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки направляются в Администрацию сельского поселения:
2. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
3. органами исполнительной власти Смоленской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
4. органами местного самоуправления муниципального района и сельского поселения в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;
5. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
6. Распоряжением Главы сельского поселения утверждается состав и порядок деятельности комиссии по землепользованию и застройке на территории сельского поселения, в том числе по расмотрению проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.
7. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе сельского поселения.
8. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по рассмотрению проекта, в течение тридцати дней принимает постановление о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию постановления заявителям.

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

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

В сообщении указываются:

1. состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
2. порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
3. порядок направления в комиссию по рассмотрению проекта предложений заинтересованных лиц;
4. иные вопросы организации работ.
5. Администрация сельского поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки, представленного комиссией по рассмотрению проекта, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения, Схеме территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Смоленской области.
6. По результатам проверки администрация сельского поселения направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила Главе сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам **–** в комиссию по землепользованию и застройке для рассмотрения вопросов по доработке.
7. Глава сельского поселения при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.
8. Публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях сельского поселения с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами.
9. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия по землепользованию и застройке обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
10. Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 12 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в Совет депутатов поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.
11. Совет депутатов сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

* об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения;
* о направлении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения на доработку в Администрацию сельского посления.

1. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки сельского поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном решением Совета депутатов поселения.
2. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в судебном порядке.
3. Настоящая статья не применяется:
4. при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
5. в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Смоленской области и Уставом сельского поселения при внесении непринципиальных изменений.

# Статья 14. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генплана сельского поселения и не должны ему противоречить.
2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также изменений в указанные документы (документацию).
3. Нормативные и индивидуальные правовые акты сельского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генплана, принятые до вступления в силу Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.
4. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.
5. Объекты недвижимости, существующие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

* имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
* имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;
* имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

1. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.
2. Постановлением Главы сельского поселения отдельные объекты недвижимости могут быть признаны не соответствующими градостроительному регламенту в случае, если санитарно-защитные зоны указанных объектов распространяются за пределы территориальной зоны расположения объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование указанных объектов наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. значительно снижает их стоимость.

# Статья 15. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в статье 14 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

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

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

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

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

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

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

# ГЛАВА IV. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

# Статья 16. Право собственности на землю

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. В соответствии с федеральным законодательством земли в границах сельского поселения, находящиеся в государственной собственности, подлежат разграничению на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Смоленской области, Духовщинского района и Булгаковского СП.
2. В собственности сельского поселения находятся земельные участки:

* признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами Смоленской области;
* право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
* приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством.

1. В собственности юридических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с законодательством о приватизации государственного и муниципального имущества, а также по иным законным основаниям.
2. В собственности физических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с гражданским и земельным законодательством.
3. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продать, подарить, отдать в залог, сдать его в аренду или распорядиться им иным образом поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Прекращение права собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности на него осуществляется на основании заявления собственника земельного участка, подаваемого в Управление регистрационной службы по Смоленской области.

1. Если иное не установлено Законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.
2. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законодательством о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.
3. Собственник земельного участка может возводить на нем здание и сооружение, осуществлять их перестройку или снос. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требования о целевом назначении земельного участка.
4. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

# Статья 17. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками

1. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.
2. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного Кодекса не допускается.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение в установленных земельным законодательством случаях, сроком не ограничивается.

1. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.
2. Если из условий пользования земельным участком, установленных Законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

# Статья 18. Аренда земельных участков

1. Земельные участки, за исключением изъятых из оборота земельных участков, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом Российской Федерации.

Согласно Федеральному Закону от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

1. При предоставлении земельного участка в аренду его фактическое использование может быть изменено в целях приведения в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию согласно градостроительной и землеустроительной документации.
2. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды земельного участка.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

1. Передача земельного участка арендодателем и принятие его арендатором оформляется актом приема-передачи земельного участка, подписываемого сторонами. С момента подписания акта обязанность арендодателя по передаче земельного участка считается исполненной.
2. При передаче в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, арендодателем является Администрация Духовщинского района.
3. Срок аренды земельного участка устанавливается по соглашению сторон.

Договор аренды земельного участка с собственниками расположенных на нем капитальных строений, зданий и сооружений заключается на срок до 49 лет.

Договор аренды земельного участка для размещения временных гаражей по месту жительства инвалидов с нарушением опорно-двигательного аппарата, имеющим в собственности легковой автомобиль и обладающим правом на его управление, заключается на неопределенный срок.

Договор аренды земельного участка для проведения работ по проектированию объекта капитального строительства заключается на срок до трех лет.

1. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.
2. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации.
3. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.
4. [Арендатор](#sub_5304) земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия  [собственника земельного участка](#sub_5301) при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

1. Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным Кодексом Российской Федерации.
2. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные Законом и (или) договором аренды земельного участка.
3. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 Земельного Кодекса Российской Федерации.
4. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

1. В случае смерти гражданина, арендующего земельный участок, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если Законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

1. Договор аренды земельного участка, кроме заключенного на срок менее года, подлежит государственной регистрации.

# Статья 19. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), порядок его установления и прекращения

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, Смоленской области, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.
2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:
3. прохода или проезда через земельный участок;
4. использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
5. размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
6. проведения дренажных работ на земельном участке;
7. забора воды и водопоя;
8. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
9. сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
10. использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
11. временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
12. свободного доступа к прибрежной полосе.
13. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.
14. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.
15. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

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

Инициатор установления публичного сервитута подает в администрацию сельского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* обоснование необходимости установления публичного сервитута;
* ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
* срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

1. Администрация поселения в течение десяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения публичных слушаний по данному вопросу. В случае необходимости Главой сельского поселения принимается решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.
2. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьей 4 настоящих Правил.
3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута ответственные за проведение публичных слушаний лица осуществляют подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляют их не позднее следующего дня после подготовки Главе сельского поселения.
4. Глава поселения в течение трех дней со дня поступления указанных в пункте 10 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
* кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
* размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

1. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.
2. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, Смоленской области, местного самоуправления или местного населения, для обеспечения которых он был установлен.
3. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.
4. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
5. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков, в документах Государственного Кадастра недвижимости.

# Статья 20. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками

1. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:
2. из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления муниципального района:

* государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления на срок не более чем один год;
* религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения - на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями, а также для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – на срок строительства этих зданий, строений, сооружений;
* лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет бюджетных средств, на основе заказа, размещенного в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд», на срок строительства объекта недвижимости;

1. из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;
2. из земель организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков, в виде служебного надела работникам указанных организаций на время установления трудовых отношений по решению соответствующих организаций.

# Статья 21. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки

1. Права на земельные участки, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и удостоверяются документами в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.
3. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на неопределенный срок и на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

# Статья 22. Ограничения оборотоспособности земельных участков

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом Российской Федерации.
2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

1. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным Кодексом Российской Федерации и федеральными законами.
2. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным Законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данный пункт не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
3. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным Кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

# Статья 23. Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами Смоленской области.

1. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

* изъятия земельных участков из оборота;
* установленного федеральным Законом запрета на приватизацию земельных участков;

* [резервирования земель](#sub_7010) для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным Законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

1. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным Кодексом Российской Федерации.
2. Собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков, занятых этими объектами и необходимых для их эксплуатации.
3. При выкупе земельных участков под приватизированными объектами недвижимости, собственнику такого объекта необходимо обратиться:

* в Администрацию Духовщинского района, если приватизация объекта недвижимости проходила из состава муниципального имущества;
* в Администрацию Смоленской области, если приватизация объекта недвижимости проходила из состава имущества Российской Федерации или имущества Смоленской области.

1. Решение о предоставлении земельного участка в собственность под приватизированными объектами недвижимости принимается указанными в пункте 5 настоящей статьи органами в месячный срок со дня подачи заявления в письменной форме в указанные органы.
2. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев.
3. Граждане Российской Федерации, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6.03.1990г. № 1305-I «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право бесплатно приобрести право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного Кодекса Российской Федерации.

В существующей застройке, где земельный участок и прочно связанные с ними объекты недвижимости существовали на дату утверждения настоящих Правил и их размеры не соответствуют предельным минимальным или максимальным значениям, установленным настоящими Правилами, площадь земельного участка определяется с учетом фактического землепользования, красных линий, местоположения границ смежных земельных участков, естественных границ земельного участка, если их использование не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

1. Граждане Российской Федерации,которые после введения в действие Земельного Кодекса Российской Федерации не осуществляли право на бесплатное предоставление земельных участков в собственность, имеют право на однократное бесплатное приобретение в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае если:
2. земельные участки с расположенными на них жилыми, дачными или садовыми домами, приобретенными в собственность до введения в действие Земельного Кодекса Российской Федерации, находятся в их фактическом пользовании, но права на которые не были надлежащим образом оформлены и зарегистрированы;
3. на земельных участках расположены жилые, дачные или садовые дома, приобретенные гражданами в результате наследования либо по иным предусмотренным Законом основаниям, и эти земельные участки наследодатель или иной прежний собственник жилого, дачного или садового дома имел право приобрести в собственность бесплатно, но данное право не реализовал;
4. земельные участки предоставлены гражданам для индивидуального жилищного строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома, дачного строительства и ведения дачного хозяйства, индивидуального гаражного строительства и эксплуатации индивидуального гаража независимо от вида предоставленных прав на земельные участки. При этом земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного, дачного или гаражного строительства на праве аренды, могут быть приобретены в собственность бесплатно не ранее представления документов, подтверждающих факт создания на таком земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства (объекта недвижимого имущества), либо документов, подтверждающих право собственности на индивидуальный жилой (дачный) дом или гараж как объект незавершенного строительства;
5. земельные участки предоставлены гражданам для ведения личного подсобного хозяйства или садоводства независимо от вида предоставленных прав на земельные участки. При этом земельные участки, предоставленные в указанных целях на праве аренды, могут быть приобретены в собственность бесплатно не ранее чем через три года с момента заключения договора аренды при условии его надлежащего исполнения со стороны арендатора;
6. земельные участки предоставлены гражданам для огородничества на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

# Статья 24. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Для получения земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заинтересованное лицо подает заявление в Администрацию Духовщинского района или в случаях, установленных Законом Смоленской области, в Администрацию Смоленской области с приложением необходимых документов. В заявлении указывается: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, перечень необходимого инженерного обеспечения объекта.
2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

* без предварительного согласования мест размещения объектов;
* с предварительным согласованием мест размещения объектов.

1. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, предусмотренных [пунктом](#sub_3021) 4 настоящей статьи.
2. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности или на который государственная собственность не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного решением Администрации Духовщинского района или решением Совета депутатов Булгаковского СП, если ему в соответствующем порядке переданы полномочия.

Администрация Духовщинского района или в случаях, установленных Законом Смоленской области, Администрация Смоленской области, после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце втором настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

1. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в  [пункте 1 статьи 20](#sub_2001) Земельного Кодекса Российской Федерации, – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.
2. Предоставление земельного участка для строительства **без предварительного согласования** места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:
3. проведение работ по формированию земельного участка:

* выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;
* определение разрешенного использования земельного участка;
* определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – плата за подключение);
* принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
* публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

1. проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;
2. подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).
3. Предоставление земельного участка для строительства **с предварительным согласованием** места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:
4. выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного Кодекса Российской Федерации, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
5. выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
6. принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного Кодекса Российской Федерации.
7. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 2, 3 пункта 6 настоящей статьи, если иной порядок не установлен Земельным Кодексом Российской Федерации.
8. Решение Администрации Смоленской области или Администрации Духовщинского района о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием для:
9. государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;
10. заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
11. заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.
12. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.
13. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.
14. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает Администрацию Смоленской области или Администрацию Духовщинского района, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.
15. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и Правилами землепользования и застройки сельского поселения (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

# Статья 25. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](#sub_2415) Земельного Кодекса Российской Федерации – в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.
2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных  [подпунктом 5 пункта 1 статьи 24](#sub_2415), [пунктом 2.1 статьи 30](#sub_3021) и [пунктом 27 статьи 38.1](#sub_380127) Земельного Кодекса Российской Федерации.
3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства осуществляется **на основании заявления гражданина,** заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка Администрация Смоленской области или Администрация Духовщинского района, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Администрацией Смоленской области или Главой муниципального района.

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Администрацией Смоленской области или Администрацией Духовщинского района принимается решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в [абзаце первом](#sub_31031) настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

1. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются статьей 30.2 Земельного Кодекса Российской Федерации.

# Статья 26. Выбор земельных участков для строительства и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства

1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в Администрацию Смоленской области или в Администрацию Духовщинского района с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.
2. Администрация Духовщинского района по заявлению гражданина, юридического лица либо по обращению Администрации Смоленской области обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования с государственными органами, Администрацией сельского поселения и муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от Администрации Духовщинского района.

1. Администрация Булгаковского СП информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

1. Администрация Духовщинского района информирует [землепользователей](#sub_5302), землевладельцев и арендаторов земельных участков, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд, находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, Администрация Духовщинского района информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе.
2. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные Администрацией Духовщинского района схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

1. Администрация Смоленской области или Администрация Духовщинского района принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.
2. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.
3. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.
4. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта орган, принявший такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.
5. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.
6. Администрация Смоленской области или Администрация Духовщинского района на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

# Статья 27. Нормы предоставления земельных участков

1. Законом Смоленской области от 02.08.2002 г. № 58-з «О нормах предоставления земельных участков» устанавливаются:
2. предельные максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения:

* для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – 100 гектаров;
* для садоводства – 0,15 гектара;
* для огородничества– 0,15 гектара;
* для животноводства – 0,15 гектар;
* для дачного строительства – 0,15 гектара.

1. предельные минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения:

* для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – 1,0 гектар;;
* для садоводства – 0,04 гектара;
* для огородничества – 0,02 гектара
* для животноводства – 0,06 гектара
* для дачного строительства – 0,04 гектара.

1. Законом Смоленской области от 28.11.2008 г. №165-з «О максимальных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из находящихся в государственной собственности Смоленской области земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства» устанавливаются:
2. предельные максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из находящихся в государственной собственности Смоленской области земель для ведения:

* для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – 100 гектаров;
* для садоводства – 0,15 гектара;
* для огородничества– 0,15 гектара;
* для животноводства – 0,15 гектар;
* для дачного строительства – 0,15 гектара.

1. максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из находящихся в государственной собственности Смоленской области земель для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, равны установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области на соответствующих территориях предельным максимальным размерам земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для соответственно ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства.

# Статья 28. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством

1. Земельные участки для целей, не связанных со строительством, предоставляются для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), животноводства, садоводства, огородничества, сенокошения, выпаса скотаи других целей без права застройки.
2. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в Администрацию Смоленской области или в Администрацию Духовщинского района.

В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

1. Администрация Духовщинского района на основании указанного в пункте 2 настоящей статьи заявления либо обращения Администрация Смоленской области с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным Законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости».
2. Администрация Смоленской области или Администрация Духовщинского района в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.
3. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного в пункте 4 настоящей статьи решения.
4. Отказ в предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, может быть обжалован в судебном порядке.
5. В соответствии с Федеральным Законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае, если подано два и более заявления о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

# Статья 29. Порядок предоставления земельных участков для размещения временных построек

1. К временным постройкам могут быть отнесены здания, строения и сооружения, функциональное назначение и (или) параметры (технико-экономические показатели) которых не соответствуют настоящим Правилам. Срок эксплуатации таких объектов ограничен сроком действия договора аренды земельного участка, по истечении которого объект подлежит демонтажу (сносу).
2. К временным постройкам могут быть отнесены предназначенные для осуществления торговой деятельности, сервисного и бытового обслуживания населения, коммунально-складских видов деятельности киоски, навесы, павильоны, открытые площадки, а также металлические гаражи, автостоянки открытого типа, автозаправочные станции, объекты рекламы (рекламные щиты, тумбы и т.п.); передвижные культурно-развлекательные объекты (аттракционы, игровые автоматы, цирки, выставки).
3. Предоставление земельного участка осуществляется в соответствии с земельным законодательством. Размещение временной постройки на земельном участке осуществляется в порядке, установленном соответствующими законодательными актами Смоленской области и Духовщинского района и настоящими Правилами.
4. В распорядительных документах главы (главы Администрации) муниципального района, устанавливающих права заявителя на земельный участок, указывается на временный характер размещения объекта, а при необходимости разработки проектной документации - на обязанность застройщика или заказчика обеспечить её разработку.
5. Земельный участок для размещения временной постройки передаётся заявителю в аренду сроком не более чем на один год.

Арендатор земельного участка, предоставленного размещение временной постройки, обязан за свой счёт освободить участок от возведенных им зданий и сооружений в сроки, указанные арендодателем. Срок, за который арендодатель должен предупредить арендатора о расторжении договора аренды и о необходимости приведения участка в первоначальное состояние, устанавливается договором и не может составлять менее одного месяца.

1. В договоре аренды земельного участка могут быть оговорены условия досрочного прекращения его действия в случае отступления застройщиком при строительстве временных построек от параметров разрешённого строительства, установленных Архитектурно-планировочными требованиями, и от согласованной проектной документации.
2. Уполномоченный орган Администрации района, предоставивший земельный участок, вправе продлить срок аренды земельного участка на последующий год в установленном договорном порядке (при наличии письменного ходатайства арендатора).
3. Выдача разрешения на строительство временных построек не требуется. Размещение временных построек на земельном участке, предоставленном в аренду сроком до одного года осуществляется на основании Ордера на размещение временной постройки.
4. Для получения Ордера на размещение временной постройки гражданин или юридическое лицо (далее застройщик) направляет в исполнительный орган местного самоуправления заявление к которому прилагаются:
5. договор аренды земельного участка;
6. кадастровый план земельного участка;
7. ситуационный план, отображающий размещение застраиваемого участка в границах населенного пункта или района, микрорайона, квартала, в масштабе 1:2000 или 1:5000;
8. схема планировочной организации земельного участка с обозначением всех  
   планируемых к размещению на нём зданий, строений и сооружений в масштабе 1:500;
9. проектная документация, разработанная и согласованная в соответствии с Архитектурно-планировочными требованиями, выданными уполномоченным органом местного самоуправления, либо технический паспорт предприятия-изготовителя и проектные решения по благоустройству участка.
10. Для размещения временных построек допускается разработка проектной документации в сокращенном объеме. Состав проектной документации устанавливается в зависимости от вида объекта архитектурно-планировочными требованиями к временной постройке, выдаваемыми уполномоченным органом местного самоуправления.

Разработка проектной документации не требуется на постройки, собираемые предприятием-изготовителем и поставляемые в готовом к установке виде. В этом случае заказчик обеспечивает разработку проектных предложений по благоустройству участка и инженерному обеспечению объекта (при необходимости).

Архитектурно-планировочные требования к временной постройке могут содержать указания на предельные параметры размещаемого объекта, требования к его архитектурному облику и цветовому оформлению, благоустройству территории, размещению рекламы.

1. Подготовку проектной документации и установку (сборку) временных построек имеют право осуществлять только физические или юридические лица, имеющие лицензию на указанные виды деятельности в случае, если деятельность подлежит лицензированию.
2. Для освидетельствования готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению застройщик назначает приёмочную комиссию. Приёмочные комиссии назначаются застройщиком за 30 дней до установленного срока приемки.
3. В состав приёмочной комиссии в обязательном порядке включаются уполномоченные представители Администрации поселения (муниципальные служащие, уполномоченные на решение вопросов в сфере градостроительства, охраны окружающей среды, имущественных и земельных отношений), представители застройщика, заказчика, подрядчика, проектной организации.

В состав приёмочной комиссии включаются (по согласованию) представители Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия населения, органов государственной противопожарной службы, иных органов государственного надзора и контроля, представители эксплуатирующих организаций, которым подконтролен принимаемый объект.

1. Документом, удостоверяющим выполнение предусмотренных проектнойдокументацией работ в полном объёме, их соответствие Ордеру на размещение объекта, утверждённой схеме планировочной организации земельного участка, проектной документации, является Заключение о готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению.

Заключение о готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению подписывается всеми членами приёмочной комиссии и утверждается её председателем (застройщиком).

1. Право на временную постройку не подлежит государственной регистрации.

# Статья 30. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение

1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

1. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 8 статьи 27 настоящих Правил.
2. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные [пунктом 1 статьи 36](#sub_3601) Земельного Кодекса Российской Федерации.
3. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:
4. отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
5. отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.
6. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным Законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

1. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.
2. Физические и юридические лица, заинтересованные в оформлении прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения и сооружения, приобретенные ими в собственность, обращаются с заявлением в Администрацию Духовщинского района о приобретении земельного участка в собственность, о пользовании земельным участком на ином праве или о заключении договора аренды земельного участка.

# Статья 31. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений.

1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.
2. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в Администрацию Смоленской области или в Администрацию Духовщинского района с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта. Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, определен Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 30.10.2007 г. № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения». Администрация Смоленской области или Администрация Духовщинского района не вправе требовать от заявителя предоставление дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.
3. В месячный срок со дня поступления указанного в пункте 4 настоящей статьи заявления Администрация Смоленской области или Администрация Духовщинского района принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в  [пункте 1 статьи 20](#sub_2001) Земельного Кодекса Российской Федерации - на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок со дня принятия указанного решения Администрация Смоленской области или Администрация Духовщинского района осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.
4. В случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в Государственном Кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, Администрация Духовщинского района на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения Администрации Смоленской области в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным Законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости».

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

В существующей застройке, где земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости существовали на дату утверждения настоящих Правил, и их размеры не соответствуют предельным минимальным и максимальным значениям, установленным настоящими Правилами, площадь земельного участка определяется с учетом фактического землепользования, красных линий, местоположения границ, смежных земельных участков, естественных границ земельного участка, если их использование не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Администрация Смоленской области или Администрация Духовщинского района в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в [пункте 4](#sub_3605) настоящей статьи, и направляет им копию такого решения постановления с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

Допустить отклонение от предельных минимальных значений в сторону уменьшения площади и от предельных максимальных значений в сторону увеличения площади земельных участков, формируемых к частям существующих на дату утверждения настоящих Правил жилых домов, права на которые возникли независимо от даты принятия правил землепользования и застройки.

# Статья 32. Основания прекращения прав на земельные участки

1. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.
2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе [землепользователя](#sub_5302), [землевладельца](#sub_5303) от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 Земельного Кодекса Российской Федерации и в силу принудительного прекращения права по решению суда за исключением случаев, установленных федеральными законами.
3. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Аренда земельного участка может быть также прекращена по инициативе арендодателя в случаях, указанных в статье 46 Земельного Кодекса Российской Федерации.
4. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:
5. по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;
6. по основаниям, указанным в  [пунктах 1](#sub_4501) и 2 статьи 45 Земельного Кодекса Российской Федерации.
7. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

# Статья 33. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных статьей 49 Земельного Кодекса Российской Федерации.
2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных земельным и гражданским законодательством и связанных с размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

* объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения поселения;
* автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселения.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд возможно в иных случаях, установленных действующим законодательством.

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

1. Изъятие земельного участка, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только после:

* предоставления по желанию лиц, у которых изымаются земельные участки, равноценных земельных участков;
* возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;
* возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

1. Выкупная цена земельного участка определяется в соответствии с действующим законодательством.

Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации поселения и Администрации района при подготовке решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) дл муниципальных нужд определяется Главой поселения.

1. Предложения по изъятию земельного участка для муниципальных нужд, подготовленные органами архитектуры и земельных отношений Администрации Духовщинского района или Администрацией сельского поселения, рассматриваются Комиссией по землепользованию и застройке муниципального района.
2. Комиссия по землепользованию и застройке готовит заключение о необходимости изъятия земельного участка для муниципальных нужд и проект постановления Главы муниципального района об изъятии земельного участка для муниципальных нужд.
3. На основании постановления Главы муниципального района об изъятии земельного участка для муниципальных нужд Комиссия по землепользованию и застройке:

* до предстоящего изъятия информирует собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка о предстоящем изъятии;
* определяет размер убытков, которые будут причинены изъятием, на основании оценки, производимой в соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности;
* готовит и направляет собственнику (землевладельцу, землепользователю, арендатору) земельного участка проект соглашения о выкупе земельного участка (уступке прав на земельный участок).

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.
2. Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только на основании решения суда.

При отказе собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка от заключения соглашения по истечении года с момента уведомления Администрация Духовщинского района направляет в суд иск об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

По истечении десятидневного срока с момента вступления в силу решения суда о прекращении права на земельный участок Администрация муниципального района направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок в учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

# Статья 34. Ограничение прав на землю

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным Кодексом Российской Федерации и федеральными законами.
2. Виды ограничений прав на землю устанавливаются статьей 56 Земельного Кодекса Российской Федерации.
3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти Российской Федерации и Смоленской области, постановлениями Главы муниципального района, постановлениями Главы сельского поселения или решением суда.
4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.
5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.
6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

# Статья 35. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного Кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.
2. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем на трех лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок не более двадцати лет.
3. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определен Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных

нужд, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008г. № 561.

1. Могут быть ограничены в связи с [резервированием земель](#sub_7010) для государственных или муниципальных нужд следующие права собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков:

* о возведении жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
* по проведению в соответствии с разрешенным использованием оросительных, осушительных, культурно-технических и других мелиоративных работ, строительства прудов и иных водных объектов в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

1. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается постановлением Главы муниципального района или Администрацией Булгаковского СП с графическим приложением – планом границ резервируемой территории.

# Статья 36. Способы защиты прав на землю

1. Признание права на земельный участок.
   1. Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.
2. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ.
3. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок
   1. Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях:

* признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок;
* самовольного занятия земельного участка;
* в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

1. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

* признания недействительными в судебном порядке в соответствии со статьей 61 Земельного Кодекса Российской Федерации не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;
* приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;
* приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, проведения иных работ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
* восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

1. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления.
2. Ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые Законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным.
3. Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону и нарушающего права на землю и охраняемые Законом интересы гражданина или юридического лица акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению эти органом.
4. Возмещение убытков.

4.1.Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

# Статья 37. Рассмотрение земельных споров

1. Земельный спор между собственниками земельных участков, землевладельцами, и землепользователями на территории сельского поселения может быть передан на рассмотрение в Комиссию по землепользованию и застройке сельского поселения.
2. Если стороны не удовлетворены результатами рассмотрения земельного спора Комиссией по землепользованию и застройке, они вправе передать дело на рассмотрение в суд.
3. Рассмотрение земельного спора Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения не является обязательным условием для подачи заявления по земельному спору в суд.

# Статья 38. Платность использования земли

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

О**тсутствие документа, подтверждающего право на земельный участок, не является основанием для освобождения от платы за пользование этим участком.**

1. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.
2. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Смоленской области или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти Смоленской области, органами местного самоуправления муниципального района (сельского поселения).

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Размер арендной платы пересматривается не чаще одного раза в год, за исключением случаев, установленных законодательством.

В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

1. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.
2. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

# Статья 39. Муниципальный и общественный земельный контроль

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории сельского поселения осуществляется администрацией поселения в соответствии с Положением, утвержденным Советом депутатов Булгаковского СП.
2. Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия Администрацией Смоленской области, Администрацией Духовщинского района решений, затрагивающих права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

# Статья 40. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель

1. Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или [уголовную](#sub_1) ответственность в порядке, установленном законодательством.

Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

1. Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.
2. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

1. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

# ГЛАВА V. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

# Статья 41. Градостроительная документация

* 1. В состав градостроительной документации сельского поселения входят:
* документы о территориальном планировании;
* документы градостроительного зонирования;
* документация по планировке территории.

1. Документом территориального планирования поселения является Генплан сельского поселения.
2. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки сельского поселения, включающие в себя:

* порядок их применения и внесения изменений в Правила;
* карту градостроительного зонирования;
* градостроительные регламенты.

1. Документация по планировке территории включает в себя:

* проекты планировки территории;
* проекты межевания территорий;
* градостроительные планы земельных участков.

# Статья 42. Генеральный план сельского поселения

1. Территориальное развитие поселения осуществляется на основе Генерального плана сельского поселения (далее также – Генеральный план поселения, Генплан).
2. Генплан является основным градостроительным документом, определяющим перспективы развития сельского поселения. В соответствии со своим назначением, Генплан определяет функциональное зонирование территории, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.
3. Решение о подготовке проекта Генплана, а также решения о подготовке предложений о внесении изменений в Генплан принимаются Главой сельского поселения.
4. Проект Генплана до его утверждения подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, в порядке, установленном статьей 4 настоящих Правил, а также согласованию с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Смоленской области, органами местного самоуправления муниципального района в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
5. Внесение в Генплан изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.
6. Генплан утверждается решением Совета депутатов Булгаковского СП.
7. Генплан подлежит официальному опубликованию в местных или районных печатных средствах массовой информации, а также размещению на соответствующих сайтах.

# Статья 43. Реализация Генплана сельского поселения

1. Реализация Генплана сельского поселения осуществляется на основании плана реализации Генплана поселения, который утверждается Главой сельского поселения в течение трех месяцев со дня утверждения Генплана поселения
2. В плане реализации Генплана содержатся:
3. сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;
4. сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;
5. финансово-экономическое обоснование реализации Генплана поселения.

# Статья 44. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Смоленской области, настоящими Правилами.
2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

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

1. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Главой сельского поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:
2. проект планировки территории разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

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

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

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

1. проекты межевания территорий как самостоятельные документы (вне состава проекта планировки территории) с обязательным включением в их состав градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;
2. градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания территорий) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.
3. Посредством документации по планировке территории определяются:
4. характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
5. линии градостроительного регулирования, в том числе:
6. красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;
7. линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
8. границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
9. границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
10. границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
11. границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;
12. границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
13. границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.
14. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством в соответствии с главой 5 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

# Статья 45. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.
2. Планировочная структура включает в себя следующие элементы:
3. населенный пункт; территория населенного пункта определяется чертой (границей) населенного пункта;
4. планировочный квартал – включает территории, ограниченные жилыми улицами и другими обоснованными границами; планировочный квартал – основной модульный элемент планировочного зонирования.
5. сформированный земельный участок.
6. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:
7. чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
8. красные линии;
9. линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
10. границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
11. положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.
12. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

# Статья 46. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.
2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.
3. 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, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.
4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых, в частности, отображаются красные линии, линии отступа от красных линий, границы различных зон. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

# Статья 47. Градостроительный план земельного участка

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

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

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005г. № 840.

1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:
2. в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
3. в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.
4. В градостроительных планах земельных участков указываются:

* границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
* границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
* минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;
* информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента); при этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
* информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
* информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
* информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);
* границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

1. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.
2. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

* выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
* принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель участки;
* принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
* подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
* выдачи разрешений на строительство;
* выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

1. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления без взимания платы.

# Статья 48. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Смоленской области, органами местного самоуправления муниципального района и сельского поселения.
2. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченные органы в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении Главе поселения, применительно к территории которого принято такое решение.
3. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.
4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемами территориального планирования Смоленской области, Генеральным планом сельского поселения, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
5. Документация по планировке территории, утверждаемая, соответственно, Правительством Российской Федерации, Администрацией Смоленской области, Главой Духовщинского района, направляется Главе сельского поселения, применительно к территориям, для которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.
6. Глава сельского поселения обеспечивает опубликование указанной в пункте 5 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов сельского поселения.
7. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы сельского поселения.
8. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.
9. Указанное в пункте 7.1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения.
10. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
11. Специалисты Администрации сельского поселения осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным Кодексом Российской Федерации. По результатам проверки Главой сельского поселения может быть принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
12. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном соответствующей статьей настоящих Правил.
13. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
14. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения.
15. Администрация сельского поселения направляет Главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.
16. Глава сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о возвращении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
17. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения в течение семи дней со дня утверждения указанной документации. Утвержденная градостроительная документация регистрируется в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Смоленской области и Духовщинского района.
18. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой сельского поселения, Совет депутатов поселения вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
19. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 7.1 – 7.11 настоящей статьи, не требуется.
20. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Смоленской области, органы местного самоуправления муниципального района и сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

# Статья 49. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка.
2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# ГЛАВА VI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

# Статья 50. Территориальные зоны и градостроительные регламенты

* 1. Территориальные зоны – это зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты. Территориальные зоны устанавливаются с учётом:

1. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
2. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения;
3. определенных Градостроительным Кодексом Российской Федерации территориальных зон;
4. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
5. планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории сельского поселения;
6. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
   1. Границы территориальных зон устанавливаются:
7. линиям автодорог, улиц, проездов;
8. красным линиям;
9. границам земельных участков;
10. естественным границам природных объектов;
11. границам населенных пунктов;
12. иным границам.
    1. В результате [градостроительного зонирования](#sub_106) могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.
    2. Помимо предусмотренных настоящей статьей могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом [функциональных зон](#sub_105) и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.
    3. [Градостроительным регламентом](#sub_109) определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
    4. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

* виды разрешенного использования;
* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
  1. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:
* фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами [территориального планирования](file:///G:\_projects\ЗАПИСКИ\Ершичского%20СП%20ПЗЗ%2027.10%202010.doc#sub_102) муниципальных образований;
* видов [территориальных зон](file:///G:\_projects\ЗАПИСКИ\Ершичского%20СП%20ПЗЗ%2027.10%202010.doc#sub_107);
* требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
  1. 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](#sub_106).
  2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
  3. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

1. в границах  [территорий общего пользования](#sub_1012);
2. занятые линейными объектами;
3. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
   1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.
   2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Смоленской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
   3. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с  [градостроительным регламентом](#sub_109), за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

* 1. [Реконструкция](#sub_1014) указанных в [пункте 12](#sub_3608) настоящей статьи объектов капитального [строительства](#sub_1013) 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.
  2. В случае, если использование указанных в пункте [12](#sub_3608) настоящей статьи земельных участков и [объектов капитального строительства](#sub_1010) продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

# Статья 51. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

* градостроительным регламентам;
* ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия в случаях, когда участок или объект расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
* ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда участок или объект расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов и т.д.).

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
2. основные виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия их – строительных норм и стандартовбезопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
3. условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;
4. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
5. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды использования, не предусмотренные настоящими Правилами, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.
6. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
7. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
8. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.
9. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном соответствующей статьей настоящих Правил.
10. Использование инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, в пределах отдельных земельных участков (объектов электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) является разрешенным при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.
11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

# Статья 52. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:
2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
3. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
4. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
5. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
6. иные показатели.
7. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.
8. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

# Статья 53. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, если строительные намерения владельца земельного участка не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, он подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке на территории сельского поселения.
2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 4 настоящих Правил.
3. В целях соблюдения прав 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 по землепользованию и застройке сельского поселения направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, имеющих общие границы с земельным участком, 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. На основании заключения о результатах публичных слушаний лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе сельского поселения.
6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций Глава сельского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Решение оформляется постановлением Главы сельского поселения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.
7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

# Статья 54. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
3. Заинтересованное лицо подаёт в Комиссию по землепользованию и застройке сельского поселения заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
4. Вопрос о предоставлении указанного разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 4 настоящих Правил. Расходы по организации и проведению публичных слушаний несет лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют указанные рекомендации Главе сельского поселения.
6. Глава поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Решение оформляется постановлением Главы сельского поселения.
7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

# ГЛАВА VII. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# Статья 55. Подготовка проектной документации

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.
2. Подготовка проектной документации для строительства объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном соответствующей статьей Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Требования к составу и содержанию проектной документации установлены постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.
2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулированной организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды по подготовке проектной документации могут выполняться любим физическим или юридическим лицами.

1. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.
2. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1)материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство (реконструкция) и факторах техногенного воздействия на окружающую среду;

2)материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3)материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, выполнения земляных работ.

1. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и исполнителем проектной документации. Застройщик (заказчик) обязан предоставить исполнителю:
2. градостроительный план земельного участка;
3. результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
4. технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).
5. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей в течение четырнадцати дней по запросам Администрации сельского поселения бесплатно или правообладателей земельных участков за плату.
6. Условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам Администрации сельского поселения или правообладателей земельных участков.
7. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, включаются следующие разделы:
8. пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
9. схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
10. архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения;
11. сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
12. проект организации строительства объектов капитального строительства;
13. проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости);
14. перечень мероприятий по охране окружающей среды, пожарной безопасности, по обеспечению доступа инвалидов к объектам социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения;
15. смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
16. иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.
17. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных градостроительным законодательством, проектная документация утверждается при наличии положительного заключения государственной экспертизы.
18. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены соответствующими статьями Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

# Статья 56. Порядок подготовки и выдачи технических условий

1. Лица, планирующие осуществить строительство, реконструкцию, прокладку подключение к инженерным сетям, получают технические условия от эксплуатирующих организаций. С запросом о выдаче технических условий на инженерное обеспечение объектов может обратиться Администрация поселения или правообладатель земельного участка.
2. Владельцы инженерных сетей в двухнедельный срок подготавливают и направляют заявителю технические условия на присоединение объекта к внешним инженерным сетям сооружениям.
3. Технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям должны разрабатываться на основании утвержденных схем развития инженерного обеспечения поселения, а при их отсутствии – на основе проектных (предпроектных) проработок и расчетов.
4. В технических условиях на присоединение указываются схема существующих сетей, точка подключения, тип и условия присоединения, параметры сети, к которой производится присоединение, и другие данные, необходимые для разработки проектных решений по присоединению строящегося объекта капитального строительства.
5. Срок действия технических условий должен быть не менее нормативного срока проектирования и строительства объекта, но не менее 3 лет, а для индивидуального жилищного строительства – не менее 10 лет.

В случае, когда проект не реализуется в течение трех лет, заказчику необходима передача документации на экспертизу и подрядчику для строительства, переоформить технические условия и обеспечить проверку соответствия этой документации требованиям уточненных технических условий. При несоответствии требованиям проектная документация должна быть откорректирована.

1. Технические условия составляются на основе данных заказчика по основным параметрам потребления для обеспечения жизнедеятельности объекта, изложенных в заявлении о намерениях.
2. Подготовка и выдача технических условий, а также работы и услуги, связанные с подготовкой, производятся без взимания платы по запросам Администрации (Градостроительный кодекс Российской Федерации)
3. Определение платы за подключение и порядок подключения к сетям инженерного технического обеспечения производится государственными и муниципальными предприятиями, организациями по ведомственным калькуляциям и ценникам, согласованным и утвержденном в установленном порядке.

Оплата работ и услуг предприятий и организаций других видов собственности осуществляется на основании калькуляций и ценников на виды работ, утвержденных руководством предприятий и организаций.

1. Организации и службы, выдающие технические условия, обязаны оперативно качественно провести работу по заявке заказчика. За достоверность технических условий ответственность несет организация их выдавшая.

# Статья 57. Разрешение на строительство

## 

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.
2. В границах сельского поселения разрешение на строительство выдает Глава сельского поселения за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Смоленской области для:

* строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков;
* строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не установлен градостроительный регламент.

1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:
   1. правоустанавливающие документы на земельный участок;
   2. градостроительный план земельного участка;
   3. материалы, содержащиеся в проектной документации:

* пояснительная записка;
* схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия сервитутов;
* схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах [красных линий](file:///G:\_projects\ЗАПИСКИ\Ершичского%20СП%20ПЗЗ%2027.10%202010.doc#sub_1011), утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
* схемы, отображающие архитектурные решения;
* сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
* проект организации строительства объекта капитального строительства;
* проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
  1. положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных  [статьей 49](#sub_49) Градостроительного Кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных [частью 6 статьи 49](#sub_4906) Градостроительного Кодекса Российской Федерации;
  2. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](#sub_1014) (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и настоящими Правилами);
  3. согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению также может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства [застройщик](#sub_1016) направляет в уполномоченный на выдачу разрешения орган заявление с приложением следующих документов:

* правоустанавливающие документы на земельный участок;
* градостроительный план земельного участка;
* схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

1. Для получения разрешения на строительство не допускается требовать иные документы, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.
2. Администрация сельского поселения или иной уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

* проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
* проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
* выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

По заявлению застройщика могут выдаваться разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции.

1. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.
2. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.
3. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство его копия направляется в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в  [части 3 статьи 54](#sub_5403) Градостроительного Кодекса Российской Федерации, или в орган исполнительной власти Смоленской области, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.
4. Форма разрешения на строительство утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.
5. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:
6. строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
7. строительства, реконструкции объектов, не являющихся [объектами капитального строительства](#sub_1010) (киосков, навесов и других);
8. строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
9. изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные [градостроительным регламентом](#sub_109);
10. иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством Смоленской области о [градостроительной деятельности](#sub_101) получение разрешения на строительство не требуется.

Положения данного пункта применяются также в отношении указанных в нем объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

1. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, указанных в подпунктах 2, 7 пункта 8 статьи 54 настоящих Правил, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
2. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.
3. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.
4. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.
5. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.
6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.
7. В случаях, когда объект расположен в зонах охраны памятников истории и культуры, зонах охраны археологического слоя (границы которых зафиксированы на карте зонирования настоящих Правил), оповещение о дате начала строительных, реконструктивных работ направляется также и в государственный орган по охране объектов культурного наследия Смоленской области.
8. В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан информировать орган, выдавший разрешение на строительство, об изменении условий, на основании которых производилась выдача разрешения (отклонение от проектно-сметной документации, разрешенного использования земельного участка, изменении иных условий). В данных случаях разрешение на строительство подлежит повторной регистрации.
9. Разрешение на строительство объектов недвижимости может быть аннулировано:
   * на основании письменного заявления об отказе от строительства объекта заказчика (застройщика), поданного Главе поселения;
   * в судебном порядке.
10. Физические и юридические лица, имеющие разрешение на строительство, но не начавшие строительные работы и отказавшиеся от своих намерений на строительство, подают письменное заявление об отказе от намерений на строительство в Администрацию поселения.

# Статья 58. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться [застройщик](#sub_1016) либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.
3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.
4. В случае, если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала работ должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора органы извещение о начале таких работ с приложением следующих документов:
5. копии разрешения на строительство;
6. проектной документации в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
7. копии документа о вынесении на местность линий отступа от  [красных линий](#sub_1011);
8. общего и специального журналов, в которых ведется учет выполнения работ; (\*)
9. положительного заключения государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.
10. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.
11. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, [реконструкции](#sub_1014), капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
12. В случае обнаружения в процессе строительных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, лицо, осуществляющее строительство, должно в установленном законодательством порядке приостановить работы и известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

(\*) Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства утвержден приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.01.2007г. №7.

# Статья 59. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

Строительный контроль проводится:

* лицом, осуществляющим строительство;
* застройщиком или заказчиком (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора). Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.
* Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и работ, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. По результатам проведения контроля составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.
2. При выявлении недостатков указанных в пункте 2 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков.
3. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.
4. **Государственный строительный надзор** осуществляется при:
5. строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;
6. реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на их осуществление подлежит государственной экспертизе.
7. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе [строительства](#sub_1013), реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.
8. Государственный строительный надзор осуществляется:

* федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в [соответствующей](file:///G:\_projects\ЗАПИСКИ\Ершичского%20СП%20ПЗЗ%2027.10%202010.doc#sub_651) статье Градостроительного Кодекса Российской Федерации, если иное не установлено Федеральным Законом от 29.12.2004г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации»;
* органами исполнительной власти Смоленской области, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в пункте 7 настоящей статьи объектов капитального строительства.

1. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все о[бъекты капитального строительства](#sub_1010), подпадающие под действие государственного строительного надзора.
2. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
3. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным Кодексом Российской Федерации.
4. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с Порядком, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 1.02.2006г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» (с изменениями на 10.03.2009г.).

# Статья 60. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:
2. оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
3. комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
4. документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;
5. комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
6. паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
7. паспорта на установленное оборудование;
8. общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
9. журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию – в случае ведения такого журнала;
10. акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
11. предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
12. заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
13. иные предусмотренные законодательством и договором документы.
14. Застройщик (заказчик):

* проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
* проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
* подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
2. В соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации» до 1 января 2010 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.
3. Заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного Кодекса.
4. Указанные в пунктах 3) и 5 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Смоленской области или Администрацию сельского поселения, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

* правоустанавливающие документы на земельный участок;
* градостроительный план земельного участка;
* разрешение на строительство;
* акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
* документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
* документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства,  [реконструкции](#sub_1014), капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;
* документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
* схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
* заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

1. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.
2. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

* отсутствие документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи;
* несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
* несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
* несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является также невыполнение застройщиком требования о передаче в органы, выдавшие разрешение на строительство, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации, указанных в пункте 11 статьи 54 настоящих Правил. В данном случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи в орган, выдавший разрешение на строительство, копий перечисленных документов.

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в органы, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения [градостроительной деятельности](#sub_101).
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.
3. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным Законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О Государственном Кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.
4. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.
5. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698.
6. Заселение жилых домов и эксплуатация объектов гражданского назначения, а также промышленная эксплуатация производственных объектов до ввода их в эксплуатацию, в соответствии с настоящим положением, – запрещается.

# Статья 61. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, их переименование, производится решением Совета депутатов Духовщинского СП на основании заявления заинтересованных лиц. Порядок рассмотрения заявлений и перечень прилагаемых к ним заявлений документов определяется Советом депутатов поселения.

Положение «О порядке наименования (переименования) улиц, площадей, памятников, других объектов и установления мемориальных досок (памятных знаком) на территории муниципального образования «Духовщинский район» Смоленской области утверждено решением Духовщинской районной Думы.

1. Адреса зданиям, строениям и сооружениям присваиваются постановлением Главы сельского поселения.
2. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям и сооружениям, владельцами которых являются, обращаются с заявлением в Администрацию сельского поселения.

К заявлению прилагаются:

* правоустанавливающие документы на земельный участок;
* градостроительный план земельного участка;
* технический план (кадастровый паспорт) объекта капитального строительства.

1. Решения и постановления, указанные в данной статье, являются неотъемлемой частью информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального района.

# Статья 62. Ограждение земельных участков

Максимальная высота ограждения со стороны улиц – 2.0 м.

Ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому должно быть единообразным с обеих сторон улиц на протяжении не менее одного квартала.

Максимальная высота ограждения между соседними участками – 2.0 м.

Ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным на 50% и высотой не более 1,5 м.

# Статья 63. Озеленение территории

1. Все зеленые насаждения, независимо от ведомственной принадлежности, а также природные участки растительности являются неприкосновенным муниципальным зеленым фондом.

Проектирование любых объектов капитального строительства в населенном пункте должно вестись с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений или природного зеленого фонда.

1. Посадка деревьев и кустарников должна вестись с соблюдением агротехнических требований, соответствующей каждой породе деревьев и кустарников.

Посадку деревьев и кустарников производить от стен зданий и коммуникаций на расстоянии, соответствующем нормативам градостроительного проектирования, СНиП.

1. Нормы озеленения территорий общего пользования устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, экологическими, санитарно – гигиеническими и другими нормами (требованиями).
2. Запрещается сжигание листьев, сухой травы, устройство костров в оставшихся природных участках леса в границах населенных пунктов.

# Статья 64. Порядок производства работ по прокладке и ремонту инженерных сооружений

1. Прокладка и переустройство инженерных сетей и сооружений (подземных, наземных и надземных), выполнение других видов работ, связанных с вскрытием грунта, должны осуществляться по проектам (технологическим, рабочим чертежам, проектам производства работ), согласованным и утвержденным в установленном порядке, при техническом надзоре заказчика и эксплуатирующих организаций и авторском надзоре проектных организаций с соблюдением действующих строительных норм и правил.
2. Проекты и рабочая документация на работы, связанные с производством земляных работ, подлежат обязательному согласованию эксплуатирующими организациями с организациями, на земельных участках которых предусматривается производство работ, после чего подлежат согласованию с Администрацией сельского поселения.
3. Работы по строительству, переустройству и капитальному ремонту подземных, наземных и надземных сооружений, дорожных покрытий на территории сельского поселения, а также работы по благоустройству территории населенного пункта, связанные с открытым способом перехода улиц и площадей, могут производиться только после оформления разрешения (ордера) на производство работ.
4. На основании постановления Главы сельского поселения готовится ивыдается разрешение (ордер) на производство работ. Осуществление контроля за порядком производства работ, производит Администрация сельского поселения.
5. Разрешение (ордер) на производство работ выдается организации, на которую возложено выполнение работ, с указанием в разрешении (ордере) сроков выполнения, фамилии и должности лица, ответственного за ведение работ. При получении разрешения (ордера) организация, производящая работы, выдает гарантийное обязательство Администрации сельского поселения по благоустройству территории населенного пункта по установленной форме о восстановлении всех разрытий и элементов благоустройства на месте производства работ. Без получения разрешения (ордера) на производство земляных работ копка траншей и вскрытие дорожных покрытий запрещается.
6. После окончания производства работ разрешение (ордер) закрывается. О закрытии разрешения (ордера) делается надпись на бланке разрешения (ордера) за подписями представителя заказчика, представителя Администрации поселения о выполнении всех работ по приведению в порядок трассы коммуникации и о принятии на учет контрольной съемки, после чего разрешение (ордер) сдается в администрацию поселения.
7. При производстве земляных и иных работ не допускается засыпка водоотводных (мелиоративных) канав, ведущих к нарушению сбора и стока поверхностных вод.

# Статья 65. Требования по использованию земель и к застройке в зонах охраны памятников истории и культуры

* 1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охраны объекта культурного наследия:
* охранная зона;
* зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
* зона охраняемого природного ландшафта.

Охранная зона, непосредственно связанная с памятником, выделяется из общей территории, минимальной границей которой считается территория в радиусе по двойной наибольшей высоте памятника (применяется при отсутствии утвержденного проекта зон охраны).

* 1. Производство реставрационных, строительных, земляных, исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон объектов культурного значения может осуществляться только при наличии разрешения, выданного уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия Смоленской области в порядке, установленным постановлением Губернатора Смоленской области.
  2. Как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами до разработки проекта зон охраны таких объектов, устанавливаются временные границы зон охраны объектов культурного наследия.

Во временных границах зон охраны устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, предусмотренный для охранных зон, регулирующий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды выявленных объектов культурного наследия – достопримечательного места.

Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315.

# Статья 66. Требования по использованию особо охраняемых природных территорий и памятников природы

1. Размещение, проектирование и строительство отдельных объектов капитального строительства на территории поселения должны осуществляться с соблюдением требований по обеспечению сохранности особо охраняемых природных территорий и памятников природы, расположенных на территории поселения.
2. На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая хозяйственная деятельность, влекущая за собой угрозу сохранности памятников природы.
3. В целях обеспечения сохранности памятников природы и на сопряженной с ним территории устанавливаются в порядке установленном законодательством зоны охранные.
4. Производство строительных, земляных, проектно - исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон памятников природы может осуществляться только при наличии согласования с уполномоченным органом охраны окружающей природной среды Смоленской области.

# Статья 67. Нормы раздела и объединения земельных участков

1. Минимальные размеры земельных участков из категории земель населенных пунктов, предоставляемых при разделе составляют:

* для индивидуального жилищного строительства не менее 400 м2,
* для личного подсобного хозяйства не менее 1000 м2.

1. Максимальные размеры земельных участков из категории земель населенных пунктов, при объединении составляют:

* для индивидуального жилищного строительства не более 2500 м2,
* для личного подсобного хозяйства не более 5000 м2.
* земли промышленного, сельскохозяйственного назначения объединяются на основании решения Совета депутатов Духовщинского СП или нормативного акта Администрации Смоленской области.

# ЧАСТЬ ВТОРАЯ:

# ГЛАВА VIII. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

# Статья 68. Карта градостроительного зонирования территории сельских населенных пунктов.

Карта градостроительного зонирования территории сельского поселения является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории сельского поселения.

Чертежи включают в себя:

* границы сельского поселения;
* границы территориальных зон внутри границ сельского поселения;
* существующие и планируемые границы населенных пунктов;
* границы санитарно-защитных зон;
* границы водоохранных зон;
* особо охраняемые природные территории;
* объекты культурного наследия;
* виды и состав территориальных зон.

Карты градостроительного зонирования территории сельских населенных пунктов являются графическим материалом Правил, в котором в границах населенного пункта (существующих и перспективных) устанавливаются границы территориальных зон и планировочные ограничения с целью создания условий для планировки территории населенного пункта.

При градостроительном зонировании выделяются соответствующие территориальные зоны (Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 35), виды, состав и градостроительные регламенты по которым рассматриваются в Правилах землепользования и застройки Булгаковского СП, разрабатываемых на основе настоящего Генплана.

Территория населенного пункта по принципам градостроительного (территориально-функционального) зонирования содержит следующие виды территориальных зон:

**Карты градостроительного зонирования сельских населенных пунктов.** Таблица №1

|  |  |
| --- | --- |
| Тип территориальной зоны | Виды территориальной зоны |
| **Ж**  жилые зоны; | **Ж-1** – Зоны индивидуальной усадебной жилой застройки; |
| **Ц**  центральные общественно-деловые и коммерческие зоны; | **Ц-1** – Зона обслуживания и деловой активности местного значения.  **ЦС-3** – Зона объектов религиозного использования. |
| **ПК**  Производственные и коммунальные зоны III-V класса вредности; | **ПК** – Зоны предприятий III - V класса вредности; |
| **СХ**  зоны сельскохозяйственного использования; | **СХ-1** – Зоны сельскохозяйственных угодий; |
| **Р**  зоны рекреационного назначения; | **Р-1** –Зоны парков, скверов, аллей.  **Р-2** –Зоны природно-ландшафтных территорий. |
| **С**  зоны специального назначения; | **С-1** – Зоны кладбищ. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Категории земель** | **Функциональные зоны** |
| Земли водного фонда. | **В** |
| Земли лесного фонда. | **Л** |
| Земли с\х назначения. | **С** |
| ООПТ | **ОО** |

**Примечания:**

1. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории объектов культурного наследия, в границах территорий общего пользования, территорий занятых линейными объектами (трубопроводного тарнспорта).
2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.
3. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования резервных территорий соответсвуют градостроительным регаментам их перспективного функционального зонирования, принятого в Генеральном плане Булгаковского СП.
4. В составе земель территории Булгаковского СП **отсутствуют** земли воздушного транспорта.

# Статья 69. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Настоящие градостроительные регламенты по параметрам застройки соответствуют областным нормативам градосторительного проектирования Смоленской области, установленным Постановлением Администрации Смоленской области от 05.06.2007 №207 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Смоленской области» и действуют до вступления в силу местных градостроительных нормативов Булгаковского СП.

**Градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:**

* процент застройки участков – отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;
* процент использования земельных участков – отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений – существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка;
* плотность жилого фонда – отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (квартала) – тыс.кв.м. / га;
* минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии);
* баланс площадей зоны: доля площадей основных функций, доля площадей вспомогательных функций, доля площадей прочих функций;
* баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий;
* иные показатели по параметрам застройки: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения;
* требования и параметры застройки в зонах коллективных садов и садово-огородных участков;
* требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок.

# Статья 70. Градостроительные регламенты Жилые зоны (Ж)

К жилым зонам относятся участки территории Булгаковского СП, используемые и предназначенные для размещения жилых домов. Указанные зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, гаражей для временного и постоянного хранения автотранспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

В жилых зонах объекты жилого фонда основных видов разрешенного использования должны занимать не менее 70 процентов территории зоны, до 30 процентов территории зоны допускается использовать для размещения иных объектов основных видов разрешенного использования и объектов вспомогательного и условно разрешенного видов использования.

**Ж-1– Зоны индивидуальной усадебной жилой застройки**

Зона индивидуальной жилой застройки **Ж-1** выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

Развитое ЛПХ — личное подсобное хозяйство с содержанием крупного, мелкого скота, птицы.

Ограниченное ЛПХ — личное подсобное хозяйство с содержанием мелкого скота и птицы.

На территориях со сложившейся застройкой в первую очередь следует осуществлять реконструкцию фонда жилых и общественных зданий.

Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны (Ж-1(ж-2)) установлен в соответствии с таблицей 2:

Таблица №2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение к главной функции | №пп | Виды разрешенного использования территории | Параметры застройки |
| **Основные виды** | 1 | отдельно стоящие жилые дома на одну семью 1-3 этажа с приусадебным участком с возможностью содержания скота и птицы; | * 1. **Коэффициент использования территории**   – не более 0.67.   * 1. **Этажность** – не более 3 этажей.   2. **Отступ:**  1. дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5м. 2. дом должен отстоять от красной линии проездов не менее чем на 3м. 3. от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов – не менее 5 м.    1. **Минимальное расстояние от границ соседнего участка** до:  * от жилого дома – 3 м.; * от постройки для содержания скота птицы – 4м.; * от бани, гаража, сарая – 1 м.; * от стволов высокорослых деревьев – 4м.; * от среднерослых стволов деревьев – 2м.; * от кустарника – 1м.   1. **Минимальное расстояние:**  1. от окон жилых помещений:  * до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м; по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15 м (см в таблице 3); * до душа, бани и сауны – 8 м; * от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы — 12; * от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м; * указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках. * В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.   В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:  дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);  дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).  Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).  При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.  Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.   * 1. **Максимальная высота ограждени**я со стороны улиц – 2.0 м.   Ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому должно быть единообразным с обеих сторон улиц на протяжении не менее одного квартала.  Максимальная высота ограждения между соседними участками – 2.0 м.  Ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным и высотой не более 1,5 м.   1. **В населенных пунктах допускается разведение пчелосемей** на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:  * территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительств или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров; * расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ – не менее 10 метров; * количество ульев на 100 кв. м земельного участка– не более 6.  1. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице8 2. Расстояния от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов – не менее 10 метров; 3. Расстояния от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 метров; 4. Расстояния от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки – не менее 30 метров (данные нормы не распространяется на данный пункт правил). |
| 2 | блокированные жилые дома 1-3 этажа с приквартирным участком; | 1. **Минимальная площадь приквартирных участков** – 250 кв. м 2. **Коэффициент использования территории:**  * 1-3-х этажного блокированного жилого дома – не более 0.8-1.6; * многоквартирного блокированного жилого дома – не более 0.8.  1. **Этажность** – не более 3 этажей. 2. **Отступ:** 3. дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5м. 4. дом должен отстоять от красной линии проездов не менее чем на 3м. 5. от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов – не менее 5 м. 6. **Максимальная высота ограждения** между соседними приквартирными участками – не более 1.0 м   Ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому должно быть единообразным с обеих сторон улиц на протяжении не менее одного квартала.  Ограждение между соседними приквартирными участками должно быть прозрачным. |
| 3 | детские дошкольные учреждения; | 1. **Этажность** – не более 3-х этажей 2. **Высота зданий** – не более 15 м 3. **Процент застройки** устанавливается проектной документацией 4. **Отступ** застройки от красной линии: 5. в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки; 6. в районах новой застройки:  * зданий общеобразовательных учреждений и детских дошкольных учреждений от красной линии – 10 м; * участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам; * иных зданий – не менее 5 м.   Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) (см в таблице 4).  Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки (тыс.кв.м. общей площади/га) (см в таблице 5).  Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта (см в таблице 6 )  Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных в таблице 7 |
| 4 | общеобразовательные и специализированные школы; |
| 5 | магазины товаров первой необходимости площадью не более 150 кв.м. |
| **Вспомогательные виды** | 1 | В пределах индивидуального или приквартирного участка: |  |
| ведение развитого личного подсобного хозяйства; | * 1. **Минимальное расстояние:**  1. от окон жилых помещений:  * до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6 м; по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15 м (см в таблице 3); * до душа, бани и сауны – 8 м; * от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы — 12; * от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м; * указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках. * В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.   В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:  дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);  дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).  Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).  При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков.  Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.   * 1. **Максимальная высота ограждени**я со стороны улиц – 2.0 м.   Ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому должно быть единообразным с обеих сторон улиц на протяжении не менее одного квартала.  Максимальная высота ограждения между соседними участками – 2.0 м.  Ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным и высотой не более 1,5 м.   1. **В населенных пунктах допускается разведение пчелосемей** на земельных участках, принадлежащих гражданам на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также предоставленных гражданам по договорам аренды, при этом:  * территория содержания пчел со сторон, граничащих с земельными участками, предоставленными другим гражданам для индивидуального жилищного строительств или ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, должна быть огорожена сплошным забором или густым кустарником высотой не менее 2 метров; * расстояние от ульев с пчелиными семьями до границ земельного участка, огороженных забором или кустарником, должно составлять не менее 6 метров, до неогороженных границ – не менее 10 метров;   количество ульев на 100 кв. м земельного участка– не более 6.   1. **Максимальное предельное количество голов домашних животных**, разрешаемых содержать на территории одного домовладения равно (каждое сельское поселение или населенный пункт может установить свои предельные размеры):  * Коровы 3шт; * Лошади 3шт; * Свиньи10шт; * Кролики 20шт; * Козы, овцы 10шт; * Куры 30шт; * Гуси10шт; * Утки15шт; * Индюки 5шт. |
| сады, огороды; |  |
| теплицы, парники; |  |
| хозяйственные постройки и строения для содержания мелких домашних животных (кроликов, коз, и т.д.) и птицы; |  |
| встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке жилого дома; | Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.  В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:  Дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);  Вместимость гаражей:  на индивидуальный участок – на 2 транспортных средства;  на приквартирный участок – на 1 транспортное средство  Не допускается размещать со стороны улиц вспомогательные строения, за исключением автостоянок.  На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонны.  Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового  автотранспорта, в том числе:   * в жилых районах – 25 %.   Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м /машиноместа:   * для гаражей одноэтажных – 30; * для наземных автостоянок – 25.   Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей (см. в таблице 9) |
| индивидуальные бани на земельном участке одноквартирного жилого дома; |  |
| колодцы для забора воды; |  |
| детские игровые площадки; |  |
| элементы благоустройства; |  |
| площадки для мусоросборников; | Площадки для мусоросборников размещаются из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее чем 100 от входа в дом.  Растояние от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений не менее 50 метров. |
|  | жижесборники для сбора канализационных стоков. |  |
|  | открытые спортивно-физкультурные сооружения; | Отступ не менее 10 м. |
| **Условно разрешенные виды** | 1 | отделения связи; |  |
| 2 | отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей; |  |
| 3 | административно-управленческие здания; |  |
|  | 4 | амбулаторно-поликлинические учреждения; |  |
| 5 | аптеки; |  |
| 6 | продовольственные магазины; |  |
| 7 | непродовольственные магазины; |  |
| 8 | рынки (продовольственные или сельскохозяйственная продукция); |  |
| 9 | предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты); |  |
| 10 | предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты); |  |
| 11 | опорные пункты охраны порядка; |  |
| 12 | жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; |  |
| 13 | культовые сооружения; |  |
| 14 | автозаправочные станции, объекты автосервиса; |  |
| 15 | сооружения связи, радиовещания и телевидения; |  |
| 16 | ветлечебницы, ветлаборатории; |  |
| 17 | площадки для выгула собак. |  |

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются и уточняются после утверждения документации по планировке территории.

**Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на соседних участках**

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Материал несущих и ограждающих конструкций строения** | Расстояния, м | | |
| **А** | **Б** | **В** |
| **А** Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы | 6 | 8 | 10 |
| **Б** То же с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами | 8 | 8 | 10 |
| **В** Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | 10 | 10 | 15 |

**Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) составляет:**

Таблица 4

|  |  |
| --- | --- |
| Учреждения и предприятия обслуживания | Радиус обслуживания, м |
| Дошкольные образовательные учреждения | 500 |
| Общеобразовательные школы | 500 – 750 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 800 |
| Физкультурно-спортивные центры | 1 500 |
| Поликлиники и их филиалы | 1 000 |
| Аптеки | 800 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового | 800 |
| обслуживания местного значения | 1200 |
| Отделения связи и филиалы банков | 800 |

**Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки (тыс.кв.м. общей площади/га):**

Таблица 5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Типы комплексов | Плотность застройки (тыс.кв.м. общ. площ./га),  не менее | |
| на свободных территориях | при реконструкции |
| Центр планировочного района | 10 | 10 |
| Деловые комплексы | 15 | 10 |
| Гостиничные комплексы | 15 | 10 |
| Торговые комплексы | 5 | 5 |
| Культурные (досуговые) |  |  |
| комплексы | 5 | 5 |

**Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:**

Таблица 6

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№  по п/п | Элементы территории | Удельная площадь,м 2/чел, не менее |
| 1 | Участки школ | 5,0 |
| 2 | Участки дошкольных учреждений | 1,0 |
| 3 | Участки бытового обслуживания | 1,0 |

**Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных:**

Таблица 7

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания (земельные участки)  учреждений и предприятий  обслуживания | Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и  предприятий обслуживания, метров | | | |
| до  красной  линии | до стен  жилых  зданий | до зданий  общеобразовательных школ,  дошкольных образовательных  и лечебных учреждений | |
| Дошкольные образовательные |  | По нормам инсоляции, освещенности и | | |
| учреждения и | 10 | противопожарным нормам | | |
| общеобразовательные школы |  |  | |  |
| Приемные пункты вторичного | - | 20 | | 50 |
| сырья |  |  | |  |
| Пожарные депо | 10 | 50 | | 50 |
| Кладбища традиционного  Захоронения, площадью менее 20 га | 6 | 300 | | 500 |

**Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного:**

Таблица 8

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Нормативный разрыв | Поголовье (шт), не более | | | | | | |
| свиньи | птица | коровы, бычки | кролики | овцы | лошади | нутрии |
| 10 м | 5 | 30 | 5 | 10 | 10 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 45 | 8 | 20 | 15 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 60 | 10 | 30 | 20 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 75 | 15 | 40 | 25 | 15 | 15 |

**Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, составляют:**

Таблица 9

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты, до которых определяется  расстояние | Расстояние в м., не менее | | | | |
| от гаражей и открытых автостоянок при числе  легковых автомобилей | | | | |
| 10 и  менее | 11-50 | 51 — 100 | 101 – 300 | свыше  300 |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Общественные здания | 10 | 10 | 15 | 25 | 50 |
| Детские и образовательные учреждения, площадки для отдыха, игр, спорта | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Лечебные учреждения стационарного  типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха )сады, скверы, парки) | 25 | 50 | Устанавливается по  согласованию с органами  Роспотребнадзора | | |

# Статья 71. Градостроительные регламенты. Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны (Ц)

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общегородского и областного значения.

В общественно-деловых зонах объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 70 процентов территории зоны, до 30 процентов территории зоны допускается использовать для размещения объектов вспомогательного и условно разрешенного видов использования.

**Ц-1 – Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны**

Зона предназначена для размещения объектов недвижимости с широким спектром Административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны (**Ц-1**) установлен в соответствии с таблицей 10:

Таблица 10

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение к главной функции | №пп | Виды разрешенного использования территории | Параметры застройки |
| **Основные виды** |  | административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого инекоммерческого назначения, обслуживающие население; | * 1. Отступ от красной линии в районах новой застройки – не менее 6 м, при реконструкции сложившейся застройки – по красной линии при соответствующем обосновании.   2. Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями принимаются с учетом санитарно-гигиенических требований и противопожарной безопасности.   3. Минимальные площади земельных участков для:  1. отделения связи от 0.07 до 0.12 га; 2. отделения банка от 0.2 до 0.5 га; 3. организаций управления на 1 сотрудника:  * при этажности здания в 3 этажа от 44 до 18.5 кв. м;  1. органов власти на 1 сотрудника:  * при этажности здания в 3 этажа от 54-30 кв.м;  1. проектных организаций на 1 сотрудника:  * при этажности здания в 2-3 этажа от 15 до 30 кв. м;  1. районных городских, народных судов от 0.15 до 0,5 в зависимости от количества судей; 2. гостиниц от 15 до 55 кв. м в зависимости от мест в гостинице; 3. химчисток:  * химчисток – самообслуживания 0.1 – 0.2 га; * фабрик – химчисток 0,5 – 1,0 га; * прачечных: * прачечных самообслуживания 0,1 – 0,2 га; * фабрик-прачечных 0,5 – 1,0 га;  1. предприятий бытового обслуживания от 0.1 до 1,2 га в зависимости от мощности предприятия; 2. предприятий общественного питания от 0,12 до 0,3 га в зависимости от количества мест; 3. рынков на 1 кв. м торговой площади:  * при торговой площади до 600 кв.м – 14 кв. м; * при торговой площади свыше 3000 кв.м – 7 кв. м;  1. предприятий торговли в зависимости от торговой площади от 0.02 до 1,4 га; 2. торговых центров:  * местного значения от 0,4 до 0,6 га; * городских от 0,1 до 1,2 га в зависимости от количества жителей;  1. гостиниц от 50 до 75 кв. м на 1 место; 2. аптеки от 0,2 до 0,3 га; 3. поликлиник не менее 0,3 га; 4. физкультурно-спортивных сооружений – 0,7 0.9 га на 1 тыс. чел. 5. Площадь застройки и земельных участков отдельных автостоянок для хранения легковых автомобилей на одно машино-место для:   одноэтажных – 30 кв. м;  2-х этажных – 20 кв. м;  3-х этажных – 14 кв. м;  4-х этажных – 12 кв. м;  5-и этажных – 10 кв. м.  Площадь застройки и земельных участков для подземных стоянок на одно машино-место – 25 кв. м.   1. Для крупных торговых комплексов, зрелищных, просветительских и развлекательных объектов ограничения диктуются наличием территории для парковки автотранспорта не более чем на 50 машино-мест.   В жилых домах, выходящих на магистральные улицы, площадь жилых помещений на 1 этаже не должна превышать 10 % площади этажа, средняя этажность жилых домов – до 3-х этажей.  Соотношение территорий многофункциональной общественно- деловой зоны на новых территориях:   * участки общественной застройки – не менее 40 %; * участки жилой застройки – не более 25 %; * участки производственных объектов – не более 10 %; * коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население – площадью не более 200 кв. м, встроенные или занимающие часть зданий без производственных территорий, экологически безопасные. |
|  |  | гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов; |
|  |  | средние и неполные средние учебные заведения; |
|  |  | детские и дошкольные учреждения; |
|  |  | библиотеки, архивы, информационные центры; |
|  |  | музеи, выставочные залы; |
|  |  | танцзалы, дискотеки; |
|  |  | театры, концертные залы; |
|  |  | поликлиники; |
|  |  | больницы, госпитали общего типа и специализированные, |
|  |  | аптеки; |
|  |  | предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов; |
|  |  | автобусные станции; |
|  |  | почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции; |
|  |  | универсальные спортивные и развлекательные комплексы; |
|  |  | спортплощадки; |
|  |  | спортзалы, бассейны открытые и закрытые; |
|  |  | пункты проката; |
|  |  | банно-оздоровительные комплексы, |
|  |  | магазины товаров первой необходимости; |
|  |  | торговые центры, выставки товаров, в отдельно стоящих зданиях общей площадью до более 150 кв. м.; |
|  |  | рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков); |
|  |  | кафе, закусочные, столовые; |
|  |  | суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения; |
|  |  | издательства и редакционные офисы; |
|  |  | компьютерные центры; |
|  |  | телевизионные и радиостудии; |
|  |  | рекламные агентства, объекты, связанные с отправлением культа; |
|  |  | школы; |
|  |  | отделения милиции. |
|  |  | многоквартирные жилые дома до 3 этажейвключительновдоль красных линий, только при условии размещения на 1 этаже нежилых объектов для занятий бизнесом или торговлей на первом этаже или в пристроенном отдельно стоящем здании, интернаты для престарелых; | 1. Минимальная площадь участка 10.5+n (n – ширина жилой секции) м. 2. Минимальный отступ от красной линии 3. 3. Минимальная глубина заднего двора 7,5м (для 2-3 – этажных зданий 2,5 м. 4. Минимальная ширина бокового двора 8 м (для 2-3 – этажных зданий 0,5 м). 5. Минимальная суммарная ширина боковых дворов 8м. 6. Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий 15м., (для 2-3 – этажей 5 м). 7. Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат 6м. 8. Максимальный процент застройки участка 46,6% 9. Максимальная плотность застройки (количество жилых единиц на гектар) 21,5 ед. 10. Максимальная высота здания 14м. 11. Максимальная застраиваемая площадь 216 м2.   Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка 2,15   1. **Отступ от красной линии** в районах:  * в существующей застройке – в соответствии со сложившейся линией застройки, * в районах новой застройки - от 5 м.  1. **Расстояния** **между жилыми зданиями**, а также между жилыми, общественными и производственными определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами 2. **Требования к высоте строений**, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяется утвержденной градостроительной документацией 3. **Минимально допустимое расстояние** от окон жилых домов и общественных зданий до:  * детских площадок – 12 м; * площадок для отдыха взрослых – 10 м; * спортивных площадок в зависимости от шумовых характеристик – 10-40 м; * хозяйственных площадок – 20 м; * лощадок для выгула собак – 40 м.   **Расстояние от площадок для сбора мусора до жилых домов** не менее 20 м, но не более 100 м, до детских учреждений, спортивных площадок и площадок отдыха – не менее 25 м.   1. **Расстояния** от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов – не менее 15 метров; 2. **Расстояния** от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 метров;   **Расстояния** от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки – не менее 30 метров (данные нормы не распространяется на данный пункт правил). |
| **Вспомогательные виды** |  | открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения; |  |
|  |  | гаражи встроенные подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв.м, на участках площадью более 500 кв.м.; |  |
|  |  | детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; |  |
|  |  | станции скорой помощи; |  |
|  |  | киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговлей обслуживания населения; |  |
|  |  | общественные туалеты на участках не более 60 кв.м. |  |
| **Условно разрешенные виды** |  | многоквартирные жилые дома; |  |
|  |  | индивидуальные жилые дома; |  |
|  |  | амбулаторно-поликлинические учреждения; |  |
|  |  | интернаты, приюты для детей и подростков; |  |
|  |  | жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; |  |
|  |  | гаражи; |  |
|  |  | сооружения связи, радиовещания и телевидения; |  |
|  |  | следственные изоляторы; |  |
|  |  | автозаправочные станции, объекты автосервиса. |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**ЦС – 3. Зона объектов религиозного использования.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Вид  разрешен-  ного  использо-вания | №  п/п | Разрешенное использование  недвижимости | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| ЦС-4 | Условно  разрешен-ный | 1 | Объекты, связанные с отправлением культа, объекты, сопутствующие отправлению культа, гостиницы, дома приезжих, жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала, аптеки, киоски, временные павильоны розничной торговли, хозяйственные корпуса, общественные туалеты, парковки. | 1. Размер земельного участка в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.  2. Размещение сопутствующих объектов в соответствии с проектом планировки.  3.Хозяйственная деятельность, не наносящая ущерб историческим памятникам  4. Размер участка под жилые здания по проекту планировки.  5. Ограждение по согласованию в установленном законодательством порядке. |

# Статья 72. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны (ПК)

**ПК– Зоны предприятий III - V класса вредности**

Зона предназначена для выделения и обеспечекния правовых условий формированиякомунально-производственных предприятий складских баз III-V- класса вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 100 до 50 метров, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны (ПК) установлен в соответствии с таблицей 11:

Таблица 11

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение к главной функции | №пп | Виды разрешенного использования территории | Параметры застройки |
| **Основные виды** | 1 | промышленные предприятия различного профиля: III- V класса вредности (санитарно-защитная зона – 300,100,50 м; | Минимальная плотность застройки предприятия – не менее указанной в приложении СНиП II-89-80\*  Линии электропередачи, связи и других линейных сооружений местного значения следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территории, не занятой сельскохозяйственными угодьями.  Производственная зона, как правило, не должна пересекаться железными или автомобильными дорогами общей сети. |
| 2 | теплицы; |  |
| 3 | гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи; | Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового автотранспорта, в том числе:   * в промышленных и коммунальных районах – 25 %; |
| 4 | гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; |
| 5 | станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; |  |
| 6 | открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; | Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового автотранспорта, в том числе:  в промышленных и коммунальных районах – 25%; |
| 7 | объекты складского назначения различного профиля; |  |
| 8 | объекты технического и инженерного обеспечения; |  |
| 9 | санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения; |  |
| 10 | офисы, конторы, Административные службы; |  |
| 11 | предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий; |  |
| 12 | пожарные депо, объекты пожарной охраны. |  |
| 13 | отделения участковые пункты милиции; |  |
| 2 | общежития, связанные с производством и образованием; |  |
| 3 | заведения среднего специального образования; |  |
| 4 | клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения; |  |
| 5 | библиотеки, архивы, информационные центры; |  |
| 6 | музеи, выставочные залы; |  |
| 7 | спортплощадки; |  |
| 8 | аптеки; |  |
| 9 | пункты первой медицинской помощи; |  |
| 10 | киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; |  |
| 11 | магазины товаров первой необходимости; |  |
| 12 | предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов; |  |
| 13 | банно-оздоровительные комплексы; |  |
| 14 | предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты) без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков; |  |
| 15 | научные, проектные, изыскательские и конструкторские организации; |  |
| 16 | издательства и редакционные офисы с типографиями; |  |
| 17 | объекты, связанные с отправлением культа; |  |
| 18 | ветеринарные приемные пункты; |  |
| 19 | отделения милиции; |  |
| 20 | универсальные спортивные и развлекательные комплексы; |  |
| 21 | автостоянки для временного хранения автомобилей. |  |
| **Вспомогательные виды** | 1 | Открытые стоянки краткосрочного зранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; |  |
| 2 | автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. |  |
| **Условно разрешенные виды** | 1 | автозаправочные станции; |  |
| 2 | киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; |  |
| 3 | площадки отдыха персонала предприятия; |  |
| 4 | питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; |  |
| 5 | вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. |  |
|  | 6 | антены сотовой, радиальной, спуцтниковой связ; |  |
|  | 7 | озеленение |  |

# Статья 73. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

**СХ-1 – зоны сельскохозяйственных угодий**

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

.

Таблица 13

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение к главной функции | №пп | Виды разрешенного использования территории | Параметры застройки |
| **Основные виды** | 1 | дачи, садоводческие кооперативы (дачные и садовые дома, летние сооружения и др.), личные подсобные хозяйства; | По границе территории садоводческого (дачного) объединения проектируется ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).  Территория садоводческого (дачного) объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.  На территорию садоводческого (дачного) объединения с числом садовых участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 − не менее двух въездов.  Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.  К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны). Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования приведен в таблице 24.  Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м.  Планировочное решение территории садоводческого (дачного) объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.  На территории садоводческого (дачного) объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть, метров:  для улиц − не менее 15;  для проездов − не менее 9.  Минимальный радиус закругления края проезжей части − 6,0 м.  Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:  для улиц − не менее 7,0 м;  для проездов − не менее 3,5 м.  На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.  Максимальная протяженность Булгакового проезда не должна превышать 150 м.  Булгаковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12×12м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.  Территория садоводческого (дачного) объединения должна быть оборудована системой водоснабжения в соответствии с требованиями раздела «Зоны инженерной инфраструктуры» настоящих нормативов.  Снабжение хозяйственно-питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно − от шахтных и мелкотрубчатых колодцев, каптажей родников.  Устройство ввода водопровода в дома допускается при наличии местной канализации или при подключении к централизованной системе канализации.  На территории общего пользования садоводческого (дачного) объединения должны быть предусмотрены источники питьевой воды. Вокруг каждого источника организуется санитарно-защитная зона:  для артезианских скважин − радиусом от 30 до 50 м (устанавливается гидрогеологами);  Расчет систем водоснабжения производится исходя из следующих норм среднесуточного водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды:  при водопользовании из водоразборных колонок, шахтных колодцев − 30-50 л/сут на 1 жителя;  при обеспечении внутренним водопроводом и канализацией (без ванн) − 125-160 л/сут на 1 жителя.  Для полива посадок на приусадебных участках:  овощных культур − 3-15 л/м2 в сутки;  плодовых деревьев − 10-15 л/м2 в сутки (полив предусматривается 1-2 раза в сутки из водопроводной сети сезонного действия или из открытых водоемов и специально предусмотренных котлованов - накопителей воды).  При наличии водопровода или артезианской скважины для учета расходуемой воды на водоразборных устройствах на территории общего пользования и на каждом участке следует предусматривать установку счетчиков.  На территории садоводческих (дачных) объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы, как правило, должны утилизироваться на садовых участках. Для неутилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки контейнеров для мусора.  Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ садовых участков.  Отвод поверхностных стоков и дренажных вод с территории садоводческих (дачных) объединений в кюветы и канавы осуществляется в соответствии проектом планировки территории садоводческого (дачного) объединения.  При проектировании территории общего пользования запрещается размещение складов минеральных удобрений и химикатов вблизи открытых водоемов и водозаборных скважин.  Для отопления садовых домов и организации горячего водоснабжения следует проектировать автономные системы, к которым относятся источники теплоснабжения (котел, печь и др.), а также нагревательные приборы и водоразборная арматура.  Газоснабжение садовых домов проектируется от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей. Проектирование газовых систем, установку газовых плит и приборов учета расхода газа следует осуществлять в соответствии с требованиями раздела «Зоны инженерной инфраструктуры».  Для хранения баллонов со сжиженным газом на территории общего пользования проектируются промежуточные склады газовых баллонов.  Баллоны вместимостью более 12 л для снабжения газом кухонных и других плит должны располагаться в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены, которые проектируются не ближе 5 м от входа в здание.  Сети электроснабжения на территории садоводческого (дачного) объединения следует предусматривать воздушными линиями. Запрещается проведение воздушных линий непосредственно над участками, кроме индивидуальной проводки.  На улицах и проездах территории садоводческого (дачного) объединения проектируется наружное освещение, управление которым осуществляется из сторожки.  **Территория индивидуального садового (дачного) участка**  Площадь индивидуального садового (дачного) участка принимается не менее 0,06 га.  Индивидуальные садовые (дачные) участки, как правило, должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,8 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.  На садовом (дачном) участке могут возводиться жилое строение (или дом), хозяйственные постройки и сооружения, в том числе: постройки для содержания мелкого скота и птицы, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, постройка для хранения инвентаря, баня, душ, навес или гараж для автомобиля, уборная.  Допускается группировать и блокировать строения (или дома) на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.  Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.  Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, а также между крайними строениями групп (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с таблицей 106 раздела «Противопожарные требования».  Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов − не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.  Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, метров:  от жилого строения (или дома) − 3;  от постройки для содержания мелкого скота и птицы − 4;  от других построек (сарая, гаража, бани, навеса и др.) − 1 (при условии соблюдения противопожарных разрывов);  от стволов высокорослых деревьев − 4, среднерослых − 2;  от кустарника − 1.  В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:  дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);  дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).  Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).  При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.  Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, метров:  от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы − 12;  до душа, бани (сауны) − 8 м;  от колодца до уборной и компостного устройства − 8.  Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.  В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.  В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.  Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам. |
|  | 2 | здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; |
|  | 3 | здания, строения, сооружения для животноводства; |
|  | 4 | выращивание сельскохозяйственных культур, цветов, овощей, фруктов (сады, огороды). |
| **Вспомогательные виды** | 9 | дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, оранжереи, бани и др.);  строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства); |
|  | 10 | временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения; |
|  | 11 | индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки; |
|  | 12 | емкости для хранения воды на индивидуальном участке; |
|  | 13 | водозаборы; |
|  | 14 | общественные резервуары для хранения воды; |
|  | 15 | помещения для охраны индивидуальных садов; |
|  | 16 | площадки для мусоросборников; |
|  | 17 | противопожарные водоемы; |
|  | 18 | лесозащитные полосы; |
|  | 1 | внутрихозяйственные ороги. |
| **Условно разрешенные виды** | 2 | коллективные овощехранилища; |
|  | 3 | открытые гостевые автостоянки; |
|  | 4 | магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения; |
|  | 5 | детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; |
|  | 6 | физкультурно-оздоровительные сооружения; |
|  | 7 | пункты оказания первой медицинской помощи; |
|  | 8 | постройки для содержания мелких домашних животных; |
|  |  | ветлечебницы без содержания животных. |

Таблица № 14

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Объекты** | **Удельные размеры земельных участков, м2 на 1 садовый участок, на территории садоводческих (дачных) объединений с числом участков** | | |
| **15 − 100** | **101 − 300** | **301 и более** |
| Сторожка с правлением объединения | 1-0,7 | 0,7-0,5 | 0,4-0,4 |
| Магазин смешанной торговли | 2-0,5 | 0,5-0,2 | 0,2 и менее |
| Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения | 0,5 | 0,4 | 0,35 |
| Площадки для мусоросборников | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения | 0,9 | 0,9 − 0,4 | 0,4 и менее |

# Статья 74. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения (Р)

**Р – 1. Зона парков, бульваров, скверов**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р – 1 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р – 3, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р – 1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения.

Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны (Р) установлен в соответствии с таблицей 15:

Таблица 15

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Зона** | **Вид**  **разрешен-**  **ного**  **использо-**  **вания** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование недвижимости** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Р-1 | Основной | 1 | - Лесные массивы,  - парки;  - вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;  - игровые площадки;  - спортплощадки;  - прокат игрового и спортивного инвентаря;  - комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;  - танцплощадки, дискотеки;  - летние театры и эстрады;  - тир;  - озеленение;  - общественные туалеты;  лоточная торговля. | 1. По архитектурно-ландшафтному проекту.  2. Зеленые насаждения – 67 – 75 % территории; аллеи и дороги – 10 – 15 % территории; площадки – 8 – 12 % территории; сооружения – 5 – 7 % территории |
| Р-1 | Условно  разрешен-ный | 2 | - предприятия общественного питания;  - пункты оказания первой медицинской помощи;  - помещения для компьютерных игр, Интернет – кафе;  - оранжереи;  - хозяйственные корпуса;  - киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;  - участковые пункты полиции;  - парковки. | 1. Не предусмотренные проектной документацией по дополнительному согласованию. |

**Р – 2. Зоны рекреационно-природных территорий.**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р – 1 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р – 1, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р – 2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Зона** | **Вид**  **разрешен-**  **ного**  **использо-**  **вания** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование недвижимости** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Р-2 | Основной | 1 | Лесные массивы, санитарно-защитные лесополосы, малые архитектурные формы, площадки для выгула собак | 1. По архитектурно-ландшафтному проекту. |
| Р-2 | Условно  разрешен-ный | 2 | Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха, детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений, интернаты для престарелых, дома ребенка, тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки, спортклубы, яхтклубы, лодочные станции, прокат игрового и спортивного инвентаря, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели, спортзалы, игровые площадки, места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, пляжи, киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания, предприятия общественного питания, пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции, общественные туалеты, объекты пожарной охраны, объекты, связанные с отправлением культа, парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования, площадки для мусоросборников. | 1. Не предусмотренные проектной документацией по дополнительному согласованию. |

**Расстояния от зданий и сооружений до зеленых насаждений при условии беспрепятственного подъезда и работы пожарного автотранспорта**

Таблица 16

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здание, сооружение, объект | Расстояния (м) от здания,  сооружения, объекта до оси | |
| ствола дерева | кустарника |
| 1 | 2 | 3 |
| Наружная стена здания, сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
|  |  |  |
| Край проезжей части улиц, кромка укрепленной  полосы обочины дороги или бровка канавы | 2,0 | 1,0 |
| Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и  эстакада | 4,0 |  |
| Подошва откоса, террасы и др. | 1,0 | 0,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки | 3,0 | 1,0 |
| Подземные сети: |  |  |
| - газопровод, канализация | 1,5 |  |
| - тепловая сеть | 2,0 | 1,0 |
| - водопровод, дренаж | 2,0 |  |
| - силовой кабель и кабель связи | 2,0 | 0,7 |

**Примечания:**

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.
2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.
3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

# Статья 75. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С)

В состав зон включаются участки, занятые кладбищами, скотомогильниками, захоронениями биоотходов, объектами размещения отходов потребления и иными объектами (очистными канализационными сооружениями и иными техническими сооружениями), размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных объектов и недопустимо в других территориальных зонах. В состав зон специального назначения включаются также зоны размещения режимных объектов ограниченного доступа.

**С-1 – Зона кладбища**

Зона предназначена для размещения кладбищ при условии установления соответствующих санитарно-защитных зон.

Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны (**С-2**) установлен в соответствии с таблицей 18:

Таблица 18

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Отношение к главной функции | №пп | Виды разрешенного использования территории | Параметры застройки |
| **Основные виды** |  | действующее кладбище, в т.ч. с учетом расширения; |  |
| **Условно разрешенные виды** |  | объекты, связанные с отправлением культа; |  |
|  |  | мастерские по изготовлению и продаже ритуальных принадлежностей; |  |
|  |  | хозяйственные корпуса; |  |
|  |  | общественные туалеты; |  |
|  |  | парковки автотранспорта. | Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового  автотранспорта, в том числе:   * в жилых районах – 25 %.   Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей (см. в таблице 11) |

**Статья 76. Территории объектов культурного наследия**

**Территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)**

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон охраны памятников, определяется:

1. градостроительными регламентами, настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
2. ограничениями, установленными проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на картах настоящих Правил.

В границах территорий памятником и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия (*Градостроительный кодекс* ст. 36 п. 4).

Государственная охрана объектов культурного наследия регулируется Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановлением Правительства РФ от 26.04.2008 №315 «Об утверждении Положения о законах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)».

**Памятники истории и культуры, взятые под государственную охрану**

**Булгаковского сельского поселения**

Таблица №17

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование памятника** | **Датировка памятника** | **Категория охраны** | **Документ о принятии на охрану** | **Техническое состояние** | **Современное использование** | **Земельная принадлежность** | **Местонахождение памятника** | |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | |
| **Памятники археологии** | | | | | | | | |
| 1. | Курганная группа 9 насыпей |  | М | №251 |  |  | Булгаковское СП | 3 км юго-восточнее д. Головицы | |
| 2. | Курганная группа 32 насыпи | Нач. IIтыс.н.э. | М | №251 |  |  | Булгаковское СП | 0,15 км северо-зап  д. Елисеевичи | |
| 3. | Городище |  | М | №251 |  |  | Булгаковское СП | 2,5 км северо-вост.  д. Еськово | |
| 4. | Курганная группа | 10-13 вв. | М | № 251 |  |  | Булгаковское СП | 1,5 км северн д.Калошино | |
| 5. | Городище «Могилка» |  | М. | №358 |  |  | Булгаковское СП | 0,5 км севернее д.Озерецкое | |
| 6. | Комплекс памятников:  Городище  Курганный могильник:  4 насыпи  Курганный могильник:  3 насыпи | кон.1тыс.н.э. | Р  Р  Р | №176  №176  №176 |  |  | Булгаковское СП | с.Преображенское 1км  южнее  0,5км юго-восточнее села  3км юго-восточн. села | |
| 7. | Городище «Ванькина гора» |  | М | №358 |  |  | Булгаковское СП | Юго-вост. окраина  д.Харино | |
| **Памятники истории** | | | | | | | | | |
| 1. | Место, где в тылу врага действовала подпольная парторганизация и был создан 1-й партизанский отряд | 1941г. | М | №358 | Уд. | Экскурсионный показ | Булгаковское СП | Д.Булгаково | |
| 2. | Место, где находился штаб 1-й партизанской бригады под командованием Ф.Я.Апретова | 1942-  1943гг. | М | №358 | Уд. | Экскурсионный показ | Булгаковское СП | Бывш. д.Бибики | |
| 3. | Место, где фашисты расстреляли мирных жителей. Деревня сожжена. Установлен пам. знак. | 14.10  1942г.  1967г. | М | №358 | Уд. |  | Булгаковское СП | Бывш. д.Братки | |
| 4. | Могила комсомольца Фёдора Журова, убитого врагами Советской власти | 1922г. | М | №358 | Уд. | Экскурсионный показ | Булгаковское СП | д. Булгаково | |
| 5. | Место массовой казни, могила жителей д.Головицы, заживо сожженных фашистскими захватчиками. Установлен ПЗ | 18.10  1942г. | М | №358 | Уд. | Экскурсионный показ | Булгаковское СП | Бывш. д.Головицы | |
| 6. | Памятное место, где бывал поэт-декабрист Кюхельбекер Вильгем Карлович | 1823-  1826гг. | М | №358 |  | Экскурсионный показ | Булгаковское СП | С.Загусинье | |
| 7. | Памятное место, где бывал поэт-декабрист Кюхельбекер Вильгем Карлович | 1823-  1826гг. | М | №358 |  | Экскурсионный показ | Булгаковское СП | д.Закуп | |
| 8. | Братская могила жителей деревни Никулинка, зверски казненных гитлеровцами. Деревня сожжена. Устан. пам. знак | 25.03.1943г | М | №358 | Уд. | Экскурсионный показ | Булгаковское СП | Бывш. д.Никулинка | |
| **9.** | Братская могила 8 советских воинов, погибших в борьбе фашистскими захватчиками | 1943 | М | №251 | Неуд. | Экскурсионный показ | Бугалковское СП | Д. Перелоги | |
| 10. | Памятное место – Родина поэта-революционера Кириллова Владимира Тимофеевича (02.10.1890-16.12.1943гг.) | 1890г. | М | №358 |  | Экскурсионный показ | Булгаковское СП | Бывш. д.Харино | |
| **Памятники градостроительства и архитектуры** | | | | | | | | | |
| 1. | Церковь Благовещения | 1814г. | М | №358 | Авар.сост. | Экскурсионный показ | Булгаковское СП | С.Басино | |
| 2. | Церковь Успения | 1785г. | М | №358 | Авар.сост. | Экскурсионный показ | Булгаковское СП | С.Загусинье | |

# Статья 77. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов III-V классов вредности (300-50м), объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

**В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать:**

* жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
* ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха;
* территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки;
* коллективные или индивидуальные дачные, садово-огородные участки;
* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также взоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* спортивные сооружения, детские площадки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
* комплексы водопроводных сооружения для подготовки и хранения питьевой воды;
* зоны отдыха.

**В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий допускается размещать:**

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* пожарные депо;
* бани;
* прачечные;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей;
* связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания Административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
* электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфраструктуры;
* сооружения водоснабжения и канализации;
* питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

**Виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:**

* объекты торговли и общественного питания;
* гостиницы.

# Статья 78. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водных объектов

Зоны охраны водных объектов на территории сельского поселения представлены водоохранными зонами рек и ручьев, озер и водохранилищ и зонами охраны источников водоснабжения.

**Водоохранные зоны**

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

**В пределах водоохранных зон водных объектов запрещается:**

* использование сточных вод для удобрения почв;
* размещение кладбищ, складирование навоза и мусора, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки

**В границах прибрежных защитных полос ограничениями запрещается:**

* распашка земель и приенение удобрений;
* складирование строительных материалов;
* выпас и устройство летних лагерей скота;
* размещение дачных и садово-огородных участков под индивидуальное жилищное строительство;
* движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

**При условии дополнительных согласований возможно размещение:**

* 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;
* малых архитектурных форм и элементов благоустройства;
* объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).

**Зоны санитарной охраны (ЗСО) для источников водоснабжения и водопроводных сооружений**

ЗСО источников водоснабжения и водозаборных сооружений устанавливаются в составе трех поясов; для водопроводных сооружений - из первого пояса; для водоводов – санитарно-защитной полосы. Границы ЗСО и мероприятия, проводимые в зонах, уточняются в проекте специализированной организацией и утверждаются в установленном порядке. На данной стадии приводятся общие рекомендации.

Санитарно-защитные полосы (СЗП) водопроводных сооружений, расположенных за пределами 2 пояса ЗСО источников водоснабжения, приняты шириной не менее 100 м от ограждений ОНВС-1 и ОНВС-2.

Ширина полосы СЗП для водоводов, проходящих по застроенной территории, рекомендуется не менее 10 м по обе стороны от крайних водоводов.

**На территории 1 пояса ЗСО (строгого режима) запрещаются:**

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации водопровода.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему либо на местные станции очистных сооружении, располагаемые за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса; границы акватории обозначаются предупредительными наземными знаками, буями и т.п.

**На территории 2 пояса ЗСО запрещается:**

* размещение складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений;
* размещение других объектов, которые могут вызывать микробное и химическое загрязнение источников водоснабжения;
* отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Границы 2 пояса ЗСО на пересечении дорог, троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками. Населенные пункты, располагаемые в зоне второго пояса, должны благоустраиваться (оборудованы канализацией, организован сбор и утилизация мусора, отвод поверхностного стока и т.д.). Выделение территорий для нового строительства следует регулировать с органами Госсанэпиднадзора.

**На территории 3 пояса ЗСО запрещается:**

* загрязнение промышленными отходами, нефтепродуктами, ядохимикатами.

**В пределах санитарно-защитных полос (СПЗ) запрещается:**

* размешать объекты, являющиеся источниками загрязнения почвы и грунтовых вод (свалки, кладбища, скотомогильники и т.п.).

# Статья 79. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия и их последствий

К основным факторам риска возникновения ЧС на территории Булгаковского СП относятся:

**Чрезвычайные ситуации природного характера**

Вероятными источниками возникновения экстремальных ситуаций могут быть неблагоприятные гидрометеорологические условия, чрезвычайные ситуации техногенного и биологического происхождения.

При неблагоприятных погодных условиях на территории района могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации:

* подтопления сельскохозяйственных угодий во время весеннего половодья;
* лесные и торфяные пожары;
* ураганы, смерчи, снежные заносы;
* половодье;
* смерчи, ураганы, снежные заносы;
* пожары.

**Чрезвычайные ситуации техногенного характера**

**Аварии на объектах инженерной и транспортной инфраструктуры**

На территории Булгаковского СП муниципального района наиболее вероятные следующие места аварий техногенного характера:

* Магистральный газопровод: аварийные ситуации, повреждение систем газоснабжения;
* Межпоселковые газопроводы, ГРП, газовое хозяйство (защитная зона 75-125 м): утечка газа с последующим возгоранием, аварийные ситуации, повреждение систем газоснабжения;
* Автомобильные дороги общего пользования, федерального, регионального и местного значения с придорожными полосами для дорог IV технической категории на расстоянии 50 м., для автодорог V технической категории – 25 м от границы полосы отвода автодороги: розливы нефтепродуктов и химически опасных веществ, аварии на транспорте;
* Распределительные подстанции ПС 35/10 кВ (защитная зона 50 м): взрывы трансформаторов, повреждение сетей, пожары, перебои в электроснабжении;
* Отопительные котельные (защитные зоны от 50 до 100 м): взрывопожароопасные объекты, аварийные остановки, перебои в теплоснабжении объектов;
* Склады ГСМ на производственных и сельхозпроизводственных территориях (защитная зона 100 м): взрывопожароопасные объекты, розлив нефтепродуктов на рельеф;
* Пожары в жилом секторе.

1. **Чрезвычайные ситуации биогенного характера**

**Эпизоотическая обстановка**

В целом эпизоотическая обстановка по району благоприятная и не вызывает опасений.

Возможны возникновения заболеваний сельскохозяйственных животных туляремией, сибирской язвой, чумкой, имеются единичные случаи заболевания бешенством. В случае непринятия своевременных профилактических мер возможны потери сельскохозяйственных животных до 45% от общей численности.

Кроме того возможны заболевания сельскохозяйственных животных лейкозом.

**Эпидемиологическая обстановка**

В сельском поселении, в целом,эпидемиологическая обстановка благоприятная, однако, отмечались отдельные случаи заболевания у людей: болезнь Боткина.

**Радиационные аномалии** могут возникнуть на местности при аварийных ситуациях в ходе транспортировки радиоактивных веществ автомобильным и при небрежном обращении с ними в ходе работы с указанными веществами.

# ГЛАВА IX. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

# Статья 80. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки муниципального образования Булгаковское сельское поселение.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Смоленской области, иными нормативными правовыми актами.

# Статья 81. Вступление в силу Правил землепользования и застройки муниципального образования Булгаковское сельское поселение.

* 1. Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.
  2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости.

|  |
| --- |
| Основные источники информации: |

* Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
* Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
* Водный Кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ;
* Лесной Кодекс РФ от 04.12.2006 №201-ФЗ;
* Федеральный Закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06.10.2003 №131-ФЗ;
* Федеральный Закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 №123-ФЗ;
* Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 26 апреля 2008 г. №315;
* Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 № 33-ФЗ;
* Закон Смоленской области «О градостроительной деятельности на территории Смоленской области» от 25.12.2006 №155-з;
* СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СНиП 11-04-2003 «Об утверждении «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Постановление Администрации Смоленской области от 05.06.2007 № 207 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Смоленской области»;
* Нормативно-правовой акт «Схема территориального планирования Смоленской области»;
* Нормативно-правовой акт «Схема территориального планирования Духовщинского района»;
* Генеральный план муниципального образования Булгаковское сельское поселение.
* (ООО «Геодезия и межевание», Ярославль, 2013 г.);
* Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки (подготовлены в 2007 г. По заказу Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Фондом «Институт экономики города» и Фондом «Градостроительные реформы»).