

**ПРОЕКТ**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН «ВЕЙДЕЛЕВСКИЙ РАЙОН»**



**ЗЕМСКОЕ СОБРАНИЕ  
ЗАКУТЧАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА  
с.Закутское**

**Р Е Ш Е Н И Е**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

№ \_\_\_\_\_

**Об утверждении Правил землепользования и застройки территории  
Закутчанского сельского поселения муниципального района  
«Вейделевский район» Белгородской области**

В целях приведения нормативно-правовых актов Закутчанского сельского поселения в соответствие с действующим законодательством, в соответствии со ст. 16, ст. 24 Градостроительного кодекса РФ, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», земское собрание Закутчанского сельского поселения **р е ш и л о**:

1. Утвердить «Правила землепользования и застройки Закутчанского сельского поселения муниципального района «Вейделевский район» Белгородской области» в новой редакции (прилагается).

2. Решение земского собрания Закутчанского сельского поселения от 15 декабря 2016 года №01-47-3 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Закутчанского сельского поселения муниципального района «Вейделевский район» Белгородской области» считать утратившим силу.

3. Разместить данное решение в сети Интернет на сайте Закутчанского сельского поселения <http://zakutskoe.ru> и в местах, определенных решением земского собрания Закутчанского сельского поселения.

4. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию земского собрания Закутчанского сельского поселения по вопросам местного самоуправления и нормативно-правовой деятельности (Артюх Ю.А).

**Глава Закутчанского сельского поселения**

**В.М.Лобода**

Государственное унитарное предприятие  
Белгородской области  
«Архитектурно-планировочное бюро»

---

г.Белгород, ул. Кн.Трубецкого, 40  
E-mail: [arhplanbyro@mail.ru](mailto:arhplanbyro@mail.ru)

тел.27-35-02

**Заказчик:** Администрация Закутчанского сельского поселения муниципального района «Вейделевский район» Белгородской области

Муниципальный договор: №37-16А от 11 апреля 2016 г.

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **муниципального образования «Закутчанское сельское поселение» муниципального района «Вейделевский район» Белгородской области**

И.о. директора.

А.А.Тяжлов

Главный архитектор проекта

Н.А.Тимонов

Начальник ПО

Т.В.Токарь

**Белгород 2017 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Введение</b> .....	4
<b>2. Часть 1 Положение о применении правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.</b>	
<b>Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.</b>	
<b>Статья 1.</b> Основные понятия, используемые при осуществлении градостроительной деятельности и в настоящих Правилах .....	6
<b>Статья 2.</b> Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом территории Закутчанского сельского поселения и документацией по планировке территории .....	8
<b>Статья 3.</b> Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	8
<b>Статья 4.</b> Основание введения Правил и их назначение, правовой статус и сфера действия Правил, их назначение, цели и задачи градостроительного зонирования, состав .....	8
<b>Статья 5.</b> Застройщики .....	9
<b>Статья 6.</b> Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки .....	10
<b>Статья 7.</b> Комиссия по правилам землепользования и застройки .....	11
<b>Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами</b>	
<b>Статья 8.</b> Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	11
<b>Статья 9.</b> Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	11
<b>Статья 10.</b> Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства ....	12
<b>Статья 11.</b> Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства .....	13
<b>Глава 3. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.</b>	
<b>Статья 12</b> Проектная документация .....	14
<b>Статья 13.</b> Разрешение на строительство .....	14
<b>Статья 14.</b> Строительный контроль и государственный строительный надзор .....	15
<b>Статья 15.</b> Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	15
<b>Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.</b>	
<b>Статья 16.</b> Общие положения о планировке территории .....	15
<b>Статья 17.</b> Виды документации по планировке территории .....	16
<b>Статья 18.</b> Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории на основании решения администрации муниципального района «Вейделевский район» .....	16
<b>Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.</b>	
<b>Статья 19.</b> Цель организации и порядок проведения публичных слушаний .....	18
<b>Статья 20.</b> Принятие решений о проведении публичных слушаний .....	19
<b>Статья 21.</b> Сроки проведения публичных слушаний .....	19

<b>Статья 22.</b> Участники публичных слушаний .....	19
--	----

**Глава 6. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки.**

<b>Статья 23.</b> Основания внесения изменений в Правила .....	20
--	----

<b>Статья 24.</b> Порядок внесения изменений в Правила .....	21
--	----

**3. Часть II «Картографические документы и градостроительные регламенты»**

**Глава 7. Карта градостроительного зонирования территории Закутчанского сельского поселения. Градостроительные регламенты и их применение**

<b>Статья 25.</b> Карта градостроительного зонирования .....	23
--	----

<b>Статья 26.</b> Перечень территориальных зон.....	25
---	----

<b>Статья 27.</b> Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.....	25
---	----

<b>Статья 28.</b> Градостроительные регламенты и их применение .....	33
--	----

<b>Статья 29.</b> Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков .....	34
--	----

<b>Статья 30.</b> Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования в части территории зон охраны объектов культурного наследия .....	36
--	----

<b>Статья 31.</b> Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.....	38
--	----

<b>Статья 32.</b> Описание ограничений использования земельных участков в охранных зонах инженерных сетей.....	39
--	----

<b>Статья 33.</b> Описание ограничений использования земельных участков в границах особо охраняемых природных территорий.....	40
---	----

**Глава 8. Заключительные положения**

<b>Статья 34.</b> Ответственность за нарушение настоящих правил .....	42
---	----

## Введение

Работы по разработке правил землепользования и застройки территории Закутчанского сельского поселения Вейделевского района Белгородской области выполнены специалистами ООО «Альянс».

Заказчиком на проведение работ является администрация муниципального района «Вейделевский район», Белгородской области (муниципальный контракт № 3 от 11.06.2010 г.).

Разработка проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки выполнена ГУП «Архитектурно-планировочное бюро» Белгородской области.

За основу разработки правил землепользования и застройки территории положен генеральный план развития территории Закутчанского сельского поселения ГУП «Белгородоблпроект» Белгородской области.

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Закутчанского сельского поселения Вейделевского района Белгородской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

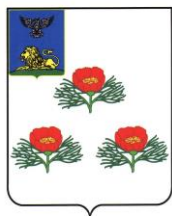
Настоящие Правила содержат две части:

- часть I - "Регулирование землепользования и застройки на основе зонирования территории Закутчанского сельского поселения",
- часть II - "Картографические документы и градостроительные регламенты",

**Часть I** настоящих Правил - "Регулирование землепользования и застройки на основе зонирования территории Закутчанского сельского поселения, представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе зонирования территории;
- права и обязанности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению недвижимости;
- порядок осуществления контроля за использованием и строительными изменениями недвижимости;
- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений.

**Часть II** настоящих Правил – «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости (статья 27).



## **ЧАСТЬ 1**

**Порядок применения  
правил землепользования и застройки  
Закутчанского сельского поселения  
и внесения в них изменений**

## **Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### **Статья 1. Основные понятия, используемые при осуществлении градостроительной деятельности и в настоящих Правилах**

**В целях настоящих правил используются следующие понятия:**

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**автомобильная дорога** - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог

**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;

**генеральный план поселения** - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования поселения и этапы их реализации, разрабатываемый в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

**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, эксплуатации зданий, сооружений;

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

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ



соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

**документация по планировке территории** - документация, подготовленная в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**жилой дом блокированный** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

**жилой дом индивидуальный** - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

**жилой дом многоквартирный** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

**жилой район** - структурный элемент селитебной территории населенного пункта;

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**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 затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников

питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**земельный участок** - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

**зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - зона, устанавливаемая для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

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

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

**капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**количество этажей** - техническая характеристика объекта капитального строительства, определяемая как сумма всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

**красные линии**- линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

**линии застройки** - условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

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

**микрорайон (квартал)** - основной планировочный элемент застройки в границах красных линий или других границ, размер территории которого, как правило, от 5 до 60 га;

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

**объекты культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации** - объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате

исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

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

**объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации;

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

**объект не капитального строительства** - сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

**особо охраняемые природные территории** - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны;

**отступ застройки** - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения;

**парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

**полоса отвода железных дорог** - земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или

предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

**полоса отвода автомобильных дорог** - земельные участки, занятые автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями, являющимися технологической частью дороги;

**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;

**проезд** - путь сообщения для подъезда транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов;

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

**процент застройки земельного участка** - параметр разрешенного строительства, выраженный в процентах, определяющий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями

**прибрежные защитные полосы** - часть водоохраной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**разрешение на строительство** - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства;

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

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

(или) охранных зон таких объектов;

**санитарно-защитные зоны** - специальные территории с особым режимом использования, устанавливаемые в целях безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека;

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое на основании соглашения между собственником и лицом, в интересах которого устанавливается сервитут, решения суда либо решения государственных органов или органов местного самоуправления для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд;

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

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

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

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

**технический заказчик** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

**охранные зоны инженерных сооружений и коммуникаций** - территории, предназначенные для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций;

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

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**этажность** – количество этажей, определяемое как сумма надземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной земли.

**планировочная отметка земли:**- уровень земли на границе земли и отмостки здания.

## **Статья 2. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом Закутчанского сельского поселения и документацией по планировке территории**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана муниципального образования «Закутчанского сельского поселения» и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Закутчанского сельского поселения», соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана муниципального образования «Закутчанского сельского поселения», Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

## **Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

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

Администрация муниципального района «Вейделевский район» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

## **Статья 4. Основание введения Правил и их назначение, правовой статус и сфера действия Правил, их назначение, цели и задачи градостроительного зонирования, состав.**

1. Настоящие Правила разработаны и вводят, в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципальных образований в области градостроительной деятельности, в Закутчанском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, основанную на применении законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, Белгородской области, приведенных и установленных в настоящих правилах, а также на зонировании - делении всей территории в границах сельского поселения и населенных пунктов на зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам разрешенного использования земельных участков и параметрам разрешенного строительства с целью:

1.1 защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

1.2 обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

1.3 подготовки документации по планировке территории;

1.4 контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования;

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

2.1.реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2.2.установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

2.3.создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

2.4.обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

2.5. обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Закутчанского сельского поселения, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

## **Статья 5. Застройщики**

1. Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед администрацией Закутчанского сельского поселения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке.

#### 4. Застройщики обязаны:

- соблюдать градостроительные регламенты;
- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;
- осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства только на основании разрешения на строительство, выданного уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с проектной документацией за исключением случаев, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами;
- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

### **Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям департамента строительства и транспорта Белгородской области отнесены следующие полномочия в сфере градостроительной деятельности:

- утверждение правил землепользования и застройки поселений;
- утверждение документации по планировке территории поселений, муниципальных районов, в случаях, предусмотренных [частями 4, 4.1, 5, 5.1 статьи 45](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства поселений или об отказе в предоставлении таких разрешений;
- принятие решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства поселений или об отказе в предоставлении таких разрешений.

2. К полномочиям председателя Муниципального совета Вейделевского района относятся полномочия о принятии решений о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

3. К полномочиям главы администрации муниципального района «Вейделевский район» относится принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки.

4. К полномочиям администрации муниципального района «Вейделевский район» относятся:

- обеспечение разработки документации по планировке территории;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости.



5. Администрация Закутчанского сельского поселения муниципального района «Вейделевский район» вправе заключать соглашения с администрацией муниципального района «Вейделевский район» о передаче им части своих полномочий по решению вопросов местного значения за счет межбюджетных трансфертов.

6. При заключении соглашений о передаче полномочий (части полномочий) по землепользованию и застройке органам местного самоуправления муниципального района «Вейделевский район» органами местного самоуправления Закутчанского сельского поселения муниципального района «Вейделевский район» на период действия соглашений полномочия земского собрания Закутчанского сельского поселения осуществляются муниципальным советом Вейделевского района, предусмотренные настоящими правилами и градостроительным законодательством.

### **Статья 7. Комиссия по правилам землепользования и застройки**

1. Комиссия по правилам землепользования и застройки (далее по тексту - Комиссия) – постоянно действующий орган, созданный в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории сельского поселения;

2. Решение о создании Комиссии принимается главой администрации муниципального района «Вейделевский район», одновременно утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

3. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- рассмотрение заявок на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- рассмотрение заявок на предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовка заключений по результатам публичных слушаний;
- подготовка рекомендаций для принятия главой сельского поселения решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;
- осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила;
- осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

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

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

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования.

## **Статья 9. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

2.Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сведения о выбранном виде разрешенного использования земельного участка вносятся в государственный реестр объектов недвижимого имущества в установленном законом порядке на основании выписки из градостроительного регламента Правил землепользования и застройки. Основным видом разрешённого использования земельного участка будет считаться изменённым с момента внесения соответствующей записи в Государственный кадастр недвижимости.

3.Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными правовыми актами органами местного самоуправления муниципального района и сельского поселения.

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

5.Изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения возможно только после перевода этих земель или

земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Данный перевод допускается в исключительных случаях, перечисленных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", в том числе связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов.

6. Образование новых земельных участков путем разделения или выдела допускается при условии сохранения установленных настоящими Правилами предельных размеров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов, в том числе, обеспечение свободного доступа ко вновь образованным земельным участкам с улицы, переулка, проезда.

Образование нового земельного участка путем объединения земельных участков допускается при условии принадлежности преобразуемых земельных участков к одной территориальной зоне, установленных настоящими Правилами предельных размеров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов.

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

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

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

3. Комиссия не позднее 10 дней с момента поступления уведомления обеспечивает уведомление заинтересованных лиц о проведении публичных слушаний, а также о месте и времени их проведения.

4. При проведении публичных слушаний ведется протокол, в который включаются все предложения и замечания участников публичных слушаний по рассматриваемому вопросу.

5. Итоги результатов публичных слушаний оформляются Комиссией в виде Заключения, которое подлежит опубликованию в порядке, предусмотренном для официального опубликования муниципальных нормативных актов и размещается на официальном сайте муниципального района «Вейделевский район» в сети «Интернет».

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, Комиссия направляет в департамент строительства и транспорта Белгородской области для принятия решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства поселений или об отказе в предоставлении таких разрешений с указанием причин принятого решения.

7. Департамент строительства и транспорта Белгородской области рассматривает Заключение Комиссии и в течение трех дней со дня поступления такого Заключения принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в

предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, предусмотренном для опубликования муниципальных нормативных актов в течение семи дней с момента его подписания, и размещается на официальном сайте муниципального района «Вейделевский район» в сети «Интернет».

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

9. 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 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта 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 в Комиссию за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, Комиссия направляет в департамент строительства и транспорта Белгородской области для принятия решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

6. Департамент строительства и транспорта Белгородской области в течение семи дней со дня поступления указанных в части 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.

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 3. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

#### **Статья 12. Проектная документация**

Проектная документация на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства содержит материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также должна отвечать требованиям Постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции 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.

Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договоры подряда на подготовку проектной документации), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, если иное не предусмотрено настоящей статьей. Выполнение работ по подготовке проектной документации по таким договорам обеспечивается специалистами по организации архитектурно-строительного проектирования (главными инженерами проектов, главными архитекторами проектов). Работы по договорам о подготовке проектной документации, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

Порядок осуществления архитектурно-строительного проектирования определен статьей 48 Градостроительного кодекса РФ.

#### **Статья 13. Градостроительный план земельного участка.**

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного

зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в части II настоящих Правил;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. Подготовку градостроительных планов земельного участка осуществляет отдел архитектуры и градостроительства администрации Вейделевского района.

6. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

7. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 6 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

8. При подготовке градостроительного плана земельного участка отдел архитектуры и градостроительства администрации Вейделевского района в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в течении 14 дней.

9. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

10. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

11. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на

строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

#### **Статья 14. Разрешение на строительство**

Правом осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, пожизненного наследуемого владения и получившие в порядке, предусмотренном статьей 51 Градостроительного кодекса РФ соответствующее разрешение на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) 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;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) 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;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

7) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Законом Белгородской области от 22.12.2014 N 328 определены случаи, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Белгородской области.

Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.



Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, не являющиеся членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, могут выполнять работы по договорам строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, в случае, если размер обязательств по каждому из таких договоров не превышает трех миллионов рублей.

Муниципальную услугу по выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства предоставляет отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального района «Вейделевский район» в порядке, предусмотренном статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

### **Статья 15. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

В процессе строительства (реконструкции) зданий и сооружений проводится строительный контроль. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство при наличии у него свидетельства о допуске к такому виду работ, выданному саморегулируемой организацией. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком, имеющим свидетельство о допуске к данному виду работ.

В случаях, установленных статьей 54 Градостроительным кодексом Российской Федерации при строительстве объектов осуществляется Государственный строительный надзор.

### **Статья 16. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

-проектов планировки как отдельных документов;

-проектов планировки с проектами межевания в их составе;

-проектов межевания как отдельных документов;

-градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений заинтересованных лиц).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

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

4. Подготовка документации по планировке территории Закутчанского сельского поселения осуществляется в местной системе координат МСК-31, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана и правил землепользования и застройки Закутчанского сельского поселения, с учетом требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования, местных нормативов градостроительного проектирования муниципального района

«Вейделевский район», местных нормативов градостроительного проектирования Закутчанского сельского поселения, программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры сельского поселения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры сельского поселения.

#### **Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.**

##### **Статья 17. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории Закутчанского сельского поселения осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

##### **Статья 18. Виды документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории может осуществляться посредством разработки:

- проектов планировки территории;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания в виде отдельного документа;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

2. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры сельского поселения, определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

3. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, их площадей. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям Викторопольского сельского поселения, в границах элементов планировочной структуры.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков может осуществляться в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа. Подготовка градостроительного плана осуществляется применительно к одному земельному участку. Форма градостроительного плана земельного участка установлена уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

### **Статья 19. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории на основании решения администрации муниципального района «Вейделевский район».**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией муниципального района «Вейделевский район».

3. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

4. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, [требования](#) к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

5. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте муниципального района «Вейделевский район» в сети «Интернет».

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории, физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального района

«Вейделевский район» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

7. Уполномоченные структурные подразделения администрации муниципального района «Вейделевский район» осуществляют проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 4 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения органами местного самоуправления разработанной документации по планировке.

8. Решение о назначении публичных слушаний по обсуждению вопросов градостроительной деятельности на территории муниципального образования принимается Муниципальным советом Вейделевского района в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования и настоящим нормативным правовым актом.

9. Не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний, документация по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний направляется в департамент строительства и транспорта Белгородской области для принятия решения.

10. Департамент строительства и транспорта Белгородской области принимает решение об утверждении документации по планировке или об ее отклонении и о направлении в орган местного самоуправления на доработку с учетом представленных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

11. Утвержденная документация по планировке территории в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

## **Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 20. Цель организации и порядок проведения публичных слушаний**

1. Основной целью организации и проведения публичных слушаний является реализация конституционного права граждан России на участие в управлении делами государства (ст.32 Конституции РФ), а также выполнение органами местного самоуправления обязанности по обеспечению законных прав и свобод граждан, предусмотренной в ст. 18 Конституции РФ.

2. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в Закутчанском сельском поселении публичных слушаний по:

- 1) проекту внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) предоставлению разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка;
- 4) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным на основании решения администрации муниципального района.

3. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации,

Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы Белгородской области, Устав поселения, иные муниципальные нормативные правовые акты, настоящие Правила.

4. Решение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения муниципальный совет Вейделевского района в срок не более 10 дней с момента получения проекта внесения изменений в настоящие Правила.

5. При внесении изменений в порядок применения Правил землепользования и застройки, публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте сельского поселения.

6. В случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой регламент.

7. В случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила применительно к части территории сельского поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории сельского поселения.

8. Организация и проведение процедуры публичных слушаний по указанным в части 2 настоящей статьи вопросам возложена на Комиссию по землепользованию и застройке.

9. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

10. При проведении публичных слушаний ведется протокол. По результатам публичных слушаний составляется заключение, которое подлежит обязательному опубликованию, в порядке, установленном для официального обнародования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет").

11. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

12. Финансирование процедуры проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета.

Исключением является проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предоставления разрешения на условно разрешенный вид земельного участка или объекта капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

## **Статья 21. Принятие решения о проведении публичных слушаний**

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается председателем муниципального совета Вейделевского района.
2. В решении о проведении публичных слушаний указываются:
  - 1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
  - 2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;
  - 3) место и время проведения публичных слушаний;
  - 4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

## **Статья 22. Сроки проведения публичных слушаний**

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в срок не менее двух и не более четырех месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.
2. Публичные слушания по проектам внесения изменений в настоящие Правила, в случаях, предусмотренных частями 6,7 статьи 20 настоящих Правил, проводятся в срок не более чем один месяц.
3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства проводятся в срок не более одного месяца с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.
4. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.
5. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления муниципального района, проводятся в срок не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

## **Статья 23. Участники публичных слушаний**

1. Участниками публичных слушаний являются:

- в случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории сельского поселения - правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории сельского поселения;

- в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны - правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

- по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования - правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

- по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

- по проекту планировки территории и проекту межевания территории - граждане, проживающие 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.

## **Глава 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.**

### **Статья 24. Основания внесения изменений в Правила.**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения разделов настоящих Правил:

- карты градостроительного зонирования,

- градостроительных регламентов,

- положения о порядке применения Правил и внесения в них изменений.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план поселения изменений;

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

3. с предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Белгородской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района «Вейделевский район» в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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

## **Статья 25. Порядок внесения изменений в правила.**

1. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации муниципального района «Вейделевский район».

3. Глава администрации района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.



4. По поручению главы администрации муниципального района, Комиссия не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в соответствии с Уставом, и размещение на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального района в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

5. Проект внесения изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых по решению председателя муниципального совета, в порядке и сроки, предусмотренные главой 4 настоящих Правил.

6. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект внесения изменений в Правила и представляет указанный проект главе поселения. Протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний являются обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила.

7. Глава администрации муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями к нему (протоколы публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний) принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в муниципальный совет или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение в муниципальный совет муниципального района представляются:

- 1) проект внесения изменений;
- 2) заключение комиссии;
- 3) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. По результатам рассмотрения проекта внесения изменения в Правила, Муниципальный совет муниципального района может утвердить проект внесения изменений в Правила, или направить его главе администрации муниципального района на доработку с учетом результатов публичных слушаний.

10. После утверждения муниципальным советом муниципального района проекта внесения изменений в настоящие Правила, он подлежит опубликованию в соответствии с Уставом в порядке, предусмотренном для обнародования муниципальных правовых актов.

11. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

12. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

13. Утвержденные Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки поселения размещается в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района.

14. Утвержденный проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки размещается в федеральной информационной системе территориального планирования.

15. Председатель муниципального совета муниципального района направляет проект Правил в двухнедельный срок после его утверждения в государственный орган исполнительной власти Белгородской области, наделенный полномочиями по контролю за соблюдением органами местного самоуправления Белгородской области законодательства о градостроительной деятельности.

16. При поступлении от уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченного органа исполнительной власти Белгородской области, уполномоченного органа местного самоуправления Вейделевского района требования о внесении изменений в настоящие Правила на основании, предусмотренном пунктом 3 части 2 статьи 17 настоящих Правил, глава муниципального района обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного требования, без проведения процедуры публичных слушаний.

## **ЧАСТЬ II**

### **«Картографические документы и градостроительные регламенты»**

#### **Глава 7. Карта градостроительного зонирования территории Закутчанского сельского поселения. Градостроительные регламенты и их применение**

##### **Статья 26. Карта градостроительного зонирования**

1. Границы территориальных зон установлены на Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования.
2. На карте зонирования территории муниципального образования установлены территориальные зоны, на которые установлены градостроительные регламенты в составе видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства.

Границы зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только к одной из территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) территориальных зонах. Границы зон и градостроительные регламенты установлены с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости. Границы зон на карте зонирования установлены по:

- 2.1 центральным разделительным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2.2 красным линиям;
- 2.3 границам земельных участков;
- 2.4 границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- 2.5 административным границам населенных пунктов;
- 2.6 естественным границам природных объектов;
- 2.7 иным границам.

3. На карте градостроительного зонирования территории показаны объекты и указаны размеры санитарно-защитных и охранных зон вокруг них:

- кладбища с СЗЗ - 50 м;
- скотомогильники с ССЗ - 1000 м;
- полигон ТБО с ССЗ - 500 м;
- объект сельхоз назначения с ССЗ -100 м;
- производственные зоны объектов с СЗЗ - 100 м;
- памятники ВОВ;
- водозабор из скважин, водонапорных башен и родников с ЗСО - 30 м;
- линии электропередач с ОЗ –10-15 м;
- кабель связи с ОЗ - 2 м;
- газопровод с ОЗ – 20 м;
- водоохранная зона рек и водоемов с ОЗ - 50 м.

### Статья 27. Перечень территориальных зон.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
<b>Ж-1Б</b>	<b>Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием скота и птицы</b>
<b>ОД-1</b>	<b>Зона делового, общественного и коммерческого назначения</b>
<b>П-3</b>	<b>Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности (СЗЗ-100 м)</b>
<b>П-6</b>	<b>Зона добычи полезных ископаемых</b>

<b>CX-1</b>	<b>Зона сельскохозяйственных угодий</b>
<b>CX-2</b>	<b>Зона объектов сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственного производства</b>
<b>CX-3</b>	<b>Зона коллективных садов, огородов, фермерства</b>
<b>CO -1</b>	<b>Зона кладбищ</b>
<b>CO -2</b>	<b>Зона размещения отходов производства и потребления</b>
<b>P-1</b>	<b>Зона лесов, лесных насаждений</b>
<b>P-3</b>	<b>Зона парков и скверов</b>
<b>ЗИИ</b>	<b>Зона инженерной инфраструктуры</b>
<b>ЗТИ</b>	<b>Зона транспортной инфраструктуры</b>
<b>ТОП</b>	<b>Территории общего пользования</b>

## **Статья 28. Градостроительные регламенты**

**Ж-1Б Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства с минимально разрешенным набором услуг местного значения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

### **Основные виды разрешенного использования:**

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2).
- Культурное развитие (3.6).

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Ведение садоводства (13.2);
- Ведение огородничества (13.1);
- Птицеводство (1.10);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Объекты гаражного назначения (2.7.1)
- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)

### **Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
  - Блокированная жилая застройка (2.3);
  - Спорт (5.1);
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

- Магазины (4.4);
- Ведение огородничества (13.1);
- Культурное развитие (3.6);
- Спорт (5.1);
- Объекты гаражного назначения (2.7.1);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- Развлечения (4.8);
- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- Бытовое обслуживание (3.3);

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства):**

**минимальная площадь** земельных участков - 1000 м<sup>2</sup>.

**максимальная площадь** земельных участков - 2800 м<sup>2</sup>.

**минимальная площадь** земельных участков многоквартирной малоэтажной и блокированной жилой застройки - 300 кв.м;

**максимальная площадь** земельных участков приквартирной малоэтажной и блокированной жилой застройки - 2000;

**минимальный размер ранее учтенных земельных участков** для определения их границ в установленном законом порядке соответствует фактическому, согласно правоустанавливающим и правоподтверждающим документам на земельные участки;

**минимальный размер формируемых по решению органов местного самоуправления** земельных участков в целях реализации федеральных, региональных и муниципальных программ жилищного строительства - 800 м<sup>2</sup>;

**минимальная площадь** земельного участка условно-разрешенных видов использования: гаражей, сараев, подвалов - 50 м<sup>2</sup>;

**максимальная площадь** земельного участка условно-разрешенных видов использования: гаражей, сараев, подвалов - 150 м<sup>2</sup>;

**минимальная ширина** земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 15 м,

**максимальная ширина** земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 30 м, **максимальное** количество этажей зданий - 2-3,

**максимальная высота** зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 15 м,

**максимальный процент** застройки участка - 60 %,

**минимальный отступ** строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) - 3 м, **минимальный отступ** от границ соседнего участка до жилого дома - 1 м, **минимальный отступ** от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м,

**требования к ограждению земельных участков:**

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

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

- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

**При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.**

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению

**Минимальное расстояние** от деревьев/кустарников до:

- Наружных стен зданий и сооружения - 5/1,5 метров;
- Подземных сетей:
- газопровод, канализация - 1,5/(не норм.) метров;
- тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке)- 2/1 метров;
- водопровод / дренаж - 2/0м;
- силовой кабель и кабель связи - 2/0,7 метров.

**Минимальное расстояние до границы соседнего участка:**

- от высокорослых деревьев - 4 метра;
- от среднерослых деревьев - 2 метра;
- от кустарника - 1 метр.

### **ОД-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных, периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- Общественное управление (3.8);
- Деловое управление (4.1);
  - Дошкольное начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- Спорт (5.1);
  - Культурное развитие (3.6);
  - Социальное обслуживание (3.2);
- Магазины (4.4);
  - Религиозное использование (3.7);
  - Общественное питание (4.6);
  - Бытовое обслуживание (3.3);
  - Связь (6.8);
  - Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
  - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
  - Земельные участки общего пользования (12.0);
  - Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Коммунальное обслуживание (3.1);
  - Обслуживание автотранспорта (4.9).

#### **Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

- Склады (6.9);
  - Объекты гаражного назначения (2.7.1);

- Обслуживание автотранспорта (4.9);
- Гостиничное обслуживание (4.7);
- Ведение огородничества (13.1);
- Отдых (рекреация) (5.0).
- Религиозное использование (3.7).

**Пределные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства):**

- минимальная площадь* земельных участков - 100м<sup>2</sup>;
- максимальная площадь* земельных участков - 5000 м<sup>2</sup>.
- максимальное количество* этажей зданий -4;
- максимальный процент* застройки участка - 60 %;
- минимальный отступ* от передней границы участка - 3 м;
- минимальный отступ* от границ участка- 1 м.

**П-3 Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности с СЗЗ-100 м**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Строительная промышленность (6.6);
  - Пищевая промышленность (6.4);
  - Легкая промышленность
  - Склады (6.9);
  - Обеспечение научной деятельности (3.9);
  - Магазины (4.4).
  - Недропользование (6.1);
  - Производственная деятельность (6.0).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Деловое управление (4.1);
- Железнодорожный транспорт (7.1);
- Обслуживание автотранспорта (4.9);

**Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1);
- Общественное питание (4.6);
- Бытовое обслуживание (3.3);
- Ветеринарное обслуживание (3.10);
- Питомники (1.17);
- Связь (6.8);

- Обслуживание автотранспорта (4.9);

**Пределные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства):**

*Максимальный процент застройки земельного участка -75%.*

*Минимальный процент озеленения территории - 10% .*

*Минимальные отступы от границ земельного участка -2 м.*

*Минимальный размер земельного участка 50 м<sup>2</sup>;*

*Максимальный размер земельного участка 20000 м<sup>2</sup>;*

*Максимальное количество этажей и высота зданий, строений и сооружений не подлежит установлению.*

*Максимальный класс опасности промышленных объектов и производств в соответствии с санитарной классификацией предприятий, сооружений и иных объектов, установленных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 IV КЛАСС*

**II -4 Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности с СЗЗ-50 м**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Строительная промышленность (6.6);
- Пищевая промышленность (6.4);
- Легкая промышленность
- Склады (6.9);
- Обеспечение научной деятельности (3.9);
- Магазины (4.4).
- Недропользование (6.1);
- Производственная деятельность (6.0);
- Рынки (4.3).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Деловое управление (4.1);
- Железнодорожный транспорт (7.1);
- Обслуживание автотранспорта (4.9);
- Объекты гаражного назначения (2.7.1);

**Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

- Объекты придорожного сервиса (4.9.1);
- Общественное питание (4.6);
- Бытовое обслуживание (3.3);
- Ветеринарное обслуживание (3.10);
- Питомники (1.17);
- Связь (6.8).



## **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства:**

*Максимальный процент застройки земельного участка -75%.*

*Минимальный процент озеленения территории - 10%.*

*Минимальные отступы* от границ земельного участка - 2 м.

*Минимальный размер* земельного участка 200 м<sup>2</sup>;

*Максимальный размер* земельного участка 20000 м<sup>2</sup>;

**Максимальное количество этажей и высота зданий, строений и сооружений не подлежит установлению.**

*Максимальный класс* опасности промышленных объектов и производств в соответствии с санитарной классификацией предприятий, сооружений и иных объектов, установленных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 V КЛАСС

## **П-6 Зона добычи полезных ископаемых**

Зона добычи полезных ископаемых выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий по добыче нерудных ископаемых не выше III класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону не более 300 м. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Для предприятий III класса вредности в обязательном порядке необходим проект санитарно-защитной зоны.

## **Основные разрешенные виды использования недвижимости.**

-Недропользование (6.1);

## **Вспомогательные виды использования недвижимости.**

-Коммунальное обслуживание (3.1);

- Специальная деятельность (12.2)

## **Условно - разрешенные виды использования недвижимости.**

-Склады (6.9).

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

-не подлежат установлению

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

-не подлежат установлению

**Максимальное количество этажей и (или) максимальная высота зданий:**

-не подлежат установлению

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

-не подлежит установлению

**СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий.**

В соответствии с частью 1 статьи 79 Земельного кодекса РФ сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Согласно статье 36 Градостроительного кодекса РФ для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Использование земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

**СХ-2 - Зона объектов сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственного производства.**

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства и животноводства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Скотоводство (1.8);
- Птицеводство (1.10);
- Свиноводство (1.11);
- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- Овощеводство (1.3)
- Питомники (1.17).
- Пчеловодство (1.12);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
  - Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14);
  - Склады (6.9);
  - Коммунальное обслуживание (3.1).

**Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

-Связь (6.8).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства:**

*Минимальный размер* земельного участка 0,2 га;

*Максимальный размер* земельного участка 50 га;

*Минимальный отступ* от границ земельного участка 3 метра;

*Максимальное количество этажей* ферм всех специализаций - 1;

*Максимальное количество* этажей иных объектов - 7;

*Максимальный процент застройки* земельного участка - 60%;

*Минимальный процент* озеленения - 20%

**СХ-3 - Зона коллективных садов, огородов, фермерства**

Цель выделения зоны - сохранение и развитие земель сельскохозяйственного использования, предназначенных для садоводства, огородничества, дачного хозяйства и фермерства.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Ведение огородничества (13.1);
- Ведение садоводства (13.2);
- Питомники 1.17;
- Пчеловодство (1.12);
- Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2);
- Скотоводство (1.8);
- Отдых (рекреация) (5.0)

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- Склады (6.9);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Объекты гаражного назначения (2.7.1).

**Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

- Склады (6.9);
- Объекты обеспечения сельскохозяйственного производства (1.18);

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства:**

*Минимальный размер* земельного участка 2 000 м<sup>2</sup>;

*Максимальный размер* земельного участка 50 га.

*Минимальный отступ* от границ земельного участка 3 метра.

*Максимальное количество этажей* строений и сооружений - 1;

*Максимальный процент застройки* земельного участка - 20%;

*Минимальный процент* озеленения - 20%

## **СО-1 Зона кладбищ.**

Зоны кладбищ выделены для обеспечения условий использования мест захоронений на территории сельского поселения. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

### **Основные виды разрешенного использования:**

- Ритуальная деятельность (12.1);
- Религиозное использование (3.7);
- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Обслуживание автотранспорта (4.9);
- Коммунальное обслуживание (3.1).

### **Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

- Магазины ритуальных принадлежностей (4.4);

### **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства:**

- *максимальный процент застройки земельного участка не подлежит установлению;*
- *минимальный размер земельного участка не подлежит установлению;*
- *максимальный размер земельного участка не подлежит установлению;*
- *минимальный отступ от границ земельного участка - 2 м;*
- *максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа;*

## **СО-2 Зона размещения отходов производства и потребления.**

Зона выделена для обеспечения правовых условий размещения отходов производства и потребления и объектов санитарной очистки.

### **Основные виды разрешенного использования:**

- Специальная деятельность (12.2)

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Обслуживание автотранспорта (4.9) ;

### **Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Ветеринарное обслуживание (3.10)

### **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства:**

- *максимальный процент застройки земельного участка не подлежит установлению;*
- *минимальный размер земельного участка не подлежит установлению;*

- *максимальный размер земельного участка не подлежит установлению;*
- *минимальный отступ от границ земельного участка - 2 м;*
- *максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 2 этажа.*

### **Р-1 – зона лесов и лесных насаждений**

В соответствии с частью 1 статьи 101 Земельного кодекса РФ к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Согласно статьи 36 Градостроительного кодекса РФ для земель лесного фонда градостроительные регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков в границах земель лесного фонда регулируется земельным и лесным законодательством.

### **Р-3 – Зона парков и скверов**

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования ценных в природном отношении территорий в целях кратковременного массового отдыха и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах, осуществления необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).
- Спорт (5.1);
- Религиозное использование (3.7);
- Отдых (рекреация) (5.0);

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Обслуживание автотранспорта (4.9);
- Коммунальное обслуживание (3.1);

#### **Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

- Общественное питание (4.6);
- Магазины (4.4).

#### **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства:**

- *минимальный размер* земельного участка – 50 м<sup>2</sup>;
- *максимальный размер* земельного участка - 10000 м<sup>2</sup>;
- *минимальный отступ от границ земельного участка*
- не подлежит установлению;
- *максимальный процент застройки* земельного участка- 20%;
- максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений* – 2 этажа.

### **ЗИИ - Зона инженерной инфраструктуры**

Зоны объектов инженерной инфраструктуры выделены для обеспечения правовых условий функционирования территорий, предназначенных для размещения объектов и сооружений инженерной инфраструктуры, обслуживающих поселение и транзитных инженерных сетей, проходящих по территории сельского поселения.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Энергетика (6.7);
- Трубопроводный транспорт (7.5);
- Гидротехнические сооружения (11.3);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Обслуживание автотранспорта (4.9);
- Склады (6.9).

**Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

- Связь (6.8);

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства: - минимальный размер земельного участка - 100м<sup>2</sup>**

**- максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;**

- *минимальный отступ от границ земельного участка - 2м.*

**- максимальный процент застройки земельного участка - 90%**

**- максимальное количество этажей или высота зданий, строений и сооружений не подлежит установлению.**

**ЗТИ - Зона транспортной инфраструктуры**

Зоны транспортной инфраструктуры выделены для условий формирования территорий объектов транспортной инфраструктуры, обслуживающих сельское поселение и транзитных автодорог, проходящих по территории поселения.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Автомобильный транспорт (7.2);
- Обслуживание автотранспорта (4.9);
- Объекты придорожного сервиса (4.9.1);
- Склады (6.9).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Объекты гаражного назначения (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- Общественное питание (4.6);

**Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

- Сооружения связи (6.8)
- Магазины (4.4)

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства:**

- *минимальный размер земельного участка - 50м<sup>2</sup>*
- *максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;*
- *минимальный отступ от границ земельного участка - 2м.*
- *максимальный процент застройки - 90%*
- *максимальное количество этажей зданий, строений – 3 этажа;*
- *максимальная высота сооружений не подлежит установлению.*

**ТОП - Территории общего пользования**

**Основные виды разрешенного использования:**

- Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Обслуживание автотранспорта (4.9);

**Условно - разрешенные виды разрешенного использования:**

- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства: -**

- *минимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;*
- *максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;*
  - *минимальный отступ от границ земельного участка - не подлежит установлению;*
- *максимальный процент застройки земельного участка- не подлежит установлению;*
  - *максимальное количество этажей или высота зданий, строений и сооружений - не подлежит установлению.*

**Статья 29. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по застройке и землепользованию принимаются в соответствии с генеральным планом Закутчанского сельского поселения, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

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

2.4 видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

4.2 в границах территорий общего пользования;

4.3 занятые линейными объектами;

4.4 предоставленные для добычи полезных ископаемых

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

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

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

### **Статья 30. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:



-хранение в капитальных гаражах-стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

-хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

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

3. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице.

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

Таблица

**Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1 машино-место на земельном участке
2	Многоквартирные дома	1 машино-место на квартиру
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 7 работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 7 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
5	Гостиницы высших разрядов	15 машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Прочие гостиницы категорий	7 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 7 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
9	Больничные, объекты социального обеспечения, диспансеры, родильные дома	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 7 работников
10	Поликлиники	3 машино-места на 100 посещений в смену
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	3 машино-места на 1 га территории земельного участка
12	Кладбища	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка
13	вокзалы (автомобильные, железнодорожные), аэропорты	2 машино-места на 10 пассажиров, прибывающих в час пик

5. Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в нижеприведенной таблице.

Таблица

Здания, до которых определяется расстояние	Расстояние, м					
	От гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей				От станций технического обслуживания при числе постов	
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	10 и менее	11-30
Жилые дома	10**	15	25	35	15	25
В том числе торцы жилых домов без окон	10**	10**	15	25	15	25
Общественные здания	10**	10**	15	25	15	20
Общеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения	15	25	25	50	50	*
Лечебные учреждения со стационаром	25	50	*	*	50	*

\* Определяется по согласованию с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

\*\* Для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м.

1. Расстояния следует определять от окон жилых и общественных зданий и от границ земельных участков общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений и лечебных учреждений со стационаром до стен гаража или границ открытой стоянки.

2. Расстояние от секционных жилых домов до открытых площадок вместимостью 101-300 машин, размещаемых вдоль продольных фасадов, следует принимать не менее 50 м.

3. Для гаражей I-III степеней огнестойкости указанные в таблице расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а также въездов, ориентированных в сторону жилых и общественных зданий.

4. Гаражи и открытые стоянки для хранения легковых автомобилей вместимостью более 300 машино-мест и станции технического обслуживания при числе постов более 30 следует размещать вне жилых районов на производственной территории на расстоянии не менее 50 м от жилых домов. Расстояния определяются по согласованию с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

5. Для гаражей вместимостью более 10 машин указанные в таблице расстояния допускается принимать по интерполяции.

6. В одноэтажных гаражах боксового типа, принадлежащих гражданам, допускается устройство погребов.

### **Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия.**

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

2. На карте градостроительного зонирования отображены границы территории объекта культурного наследия регионального значения "Памятник погибшим советским воинам" (Вейделевский район, с. Закутское). Границы территорий объектов культурного наследия установлены Распоряжением Правительства Белгородской обл. от 12.01.2015 N 7-рп "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) муниципального района "Вейделевский район" и режимов использования земельных участков в границах данных территорий"

В границах территории объекта культурного наследия

#### **разрешено:**

-работы по сохранению объекта культурного наследия, а также хозяйственная деятельность, предотвращающая его разрушение;

-деятельность, способствующая сохранению памятников, использование их в целях туризма, науки, культуры, просвещения.

#### **запрещено:**

-проектирование и проведение землеустроительных, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с целями сохранения памятника;

-размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера, не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности объекта культурного наследия.

3. На карте градостроительного зонирования отображены также отдельная группа объектов культурного наследия – объекты археологического наследия.

Под объектом археологического наследия понимаются частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека в прошлых эпохах (включая все связанные с такими следами археологические предметы и культурные слои), основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки.

Объекты археологического наследия на территории Закутчанского сельского поселения Вейделевского района:

- Курганная группа-1 у х. Родники;
- Курганная группа-2 у х. Родники;
- Курганная группа-3 у х. Родники;
- Курганная группа-6 у х. Родники;
- Курган -1 у с. Белый Плес;
- Курган -2 у с. Белый Плес;
- Курган -4 у с. Белый Плес;
- Курган -5 у с. Белый Плес;
- Курган -6 у с. Белый Плес;
- Курган -7 у с. Белый Плес;
- Курган -8 у с. Белый Плес;
- Курган -2 у х. Грачев;
- Курган - 1 у с. Закутское;
- Курганная группа - 1 у с. Закутское;
- Курганная группа - 2 у с. Закутское;
- Курган - 1 у х. Шевцов;
- Курганная группа - 1 у х. Колесников;
- Курганная группа - 1 у х. Новорослов;

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта археологического наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта археологического наследия территорией объекта археологического наследия признается часть земной поверхности, водный объект или его часть, занятые соответствующим объектом археологического наследия.

3. В охранных зонах памятников истории и культуры **разрешается** осуществлять виды работ по проектам, согласованным с государственными органами охраны объектов культурного наследия.

Из рассматриваемой зоны необходимо выводить объекты, которые наносят физический и эстетический ущерб памятникам, вызывая чрезмерные грузовые потоки, загрязняя почву, атмосферу и водоемы.

В охранных зонах памятников истории и культуры **запрещается**:

-хозяйственная деятельность, причиняющая вред объектам культурного наследия и нарушающая установленный порядок их использования, препятствующая их популяризации, затрудняющая обзор предмета охраны объектов культурного наследия;

-снос, перемещение и изменение недвижимых памятников истории и культуры, а также строительство новых зданий и сооружений, за исключением возводимых в порядке реставрации или регенерации архитектурного ансамбля;

-снос зданий фоновой застройки, ценных в градостроительном отношении, образующих ткань сельского ландшафта;

-размещение рекламных стендов, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера;

-строительство объектов капитального строительства, не связанных с обеспечением сохранения и использования объектов культурного наследия.

## **Статья 32. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. **Санитарно-защитные зоны** устанавливаются в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека. Размеры санитарных зон определяются на основе расчетов рассеивания выбросов вредных веществ в атмосферном воздухе в соответствии с санитарной классификацией организаций, и обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух до значений, установленными гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха;
- территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
- территорий садоводческих объединений, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивных сооружений;
- детских площадок;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных сред и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные

сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гостиницы, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередачи, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов опасности должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки

## **2. Водоохраные зоны** выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

В пределах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

В границах водоохраных зон запрещаются:

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

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 3 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

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

## **Статья 33. Описание ограничений использования земельных участков в охранных зонах инженерных сетей.**

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

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

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

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

- размещать свалки;

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

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

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

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

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

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

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

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

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

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

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

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

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

## **Статья 34. Описание ограничений использования земельных участков особо охраняемых природных территорий**

### **1. Особо охраняемые природные территории.**

Особо охраняемая природная территория - это части земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, рекреационное, эстетическое и оздоровительное назначение

Особо охраняемые природные территории предназначены для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, ценных в природном отношении территорий, растительного и животного мира.

На особо охраняемые природные территории градостроительный регламент не устанавливается. Использование земельных участков в границах особо охраняемых природных территорий осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Белгородской области.

Биологические заказники предназначены для сохранения и восстановления редких и исчезающих видов растений и животных, в том числе ценных видов в хозяйственном, научном и культурном отношении.

Памятники природы - уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения.

На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы.

На территориях государственных природных заказников постоянно или временно запрещается или ограничивается любая деятельность, если она противоречит целям создания государственных природных заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам.

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территорий поселения осуществляются:

1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов настоящих Правил, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

## **Глава 8. Заключительные положения**

### **Статья 35. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Белгородской области.



