Приложение к решению Костылевской сельской Думы от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года № \_\_\_\_\_\_

«Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета Куртамышского района Курганской области»

**ООО** «**РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ»**

г. Омск

ПРАВИЛА

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ КОСТЫЛЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**КУРТАМЫШСКОГО РАЙОНА**

**КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

(Проект с изменениями, вносимыми Администрацией Костылевского сельсовета по состоянию на 20.10.2016 г.)

СОДЕРЖАНИЕ:

|  |  |
| --- | --- |
|  | стр. |
| Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ КОСТЫЛЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА КУРТАМЫШСКОГО РАЙОНА КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ | 4 |
| Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 4 |
| Статья 1. Цели разработки Правил землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета Куртамышского района Курганской области | 4 |
| Статья 2. Порядок подготовки и утверждения Правил землепользования и застройки | 5 |
| Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ | 9 |
| Статья 3. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку. | 9 |
| Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности. | 14 |
| Статья 5. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории Костылевского сельсовета установленного Правилами. | 14 |
| Статья 6. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов. | 16 |
| Статья 7. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам. | 17 |
| Статья 8. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются. | 18 |
| Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства. | 19 |
| Статья 10. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. | 20 |
| Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ | 21 |
| Статья 11. Документация по планировке территории | 21 |
| Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории | 22 |
| Статья 13. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения | 23 |
| Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ  ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | 24 |
| Статья 14. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 24 |
| Статья 15. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила | 24 |
| Статья 16. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования | 27 |
| Статья 17. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 28 |
| Статья 18. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории | 29 |
| Глава 5. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ | 30 |
| Статья 19. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 30 |
| Статья 20 . Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования | 31 |
| Статья 21. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 32 |
| Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА | 33 |
| Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила | 33 |
| Статья 23. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила | 35 |
| Глава 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ИЗЪЯТИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУТЕМ ВЫКУПА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД | 35 |
| Статья 24. Резервирование земель для муниципальных нужд | 35 |
| Статья 25. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд | 35 |
| Раздел 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | 37 |
| Глава 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | 37 |
| Статья 26. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Костылевского сельсовета. | 37 |
| Статья 27. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1) | 39 |
| Статья 28. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД) | 41 |
| Статья 29 Зона реакреационно-ландшафтных территорий (Р-1) | 43 |
| Статья 30 Зона природоохранного назначения (Р-2) | 44 |
| Статья 31. Зона водных объектов (Р-3) | 46 |
| Статья 32. Зона промышленных и коммунально-складских объектов V класса опасности (П1). | 46 |
| Статья 33. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур ИТ | 47 |
| Статья 34. Зона кладбищ (С-1) | 50 |
| Статья 35. Зона размещения полигона ТБО (С-2) | 52 |
| Статья 36.Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1) | 53 |
| Статья 37. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2) | 53 |
| Статья 38. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | 55 |
| РАЗДЕЛ 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ | 69 |
| Статья 39. Карта градостроительного зонирования | 69 |
| Статья 40. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий | 69 |

**Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ КОСТЫЛЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА КУРТАМЫШСКОГО РАЙОНА КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

# Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## Статья 1. Цели разработки Правил землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета Куртамышского района Курганской области

## Правила землепользования и застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Костылевского сельсовета – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Правила землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета – (далее - Правила) разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Костылевского сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории Костылевского сельсовета;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
2. защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
3. обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства;
4. контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила застройки регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

* предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
* внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

## Статья 2. Порядок подготовки и утверждения Правил землепользования и застройки

1. Порядок подготовки и утверждения Правил устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Правила утверждаются решением Костылевской сельской Думы. Обязательными приложениями к Правилам землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний.

**Основные понятия, используемые в Правилах**

Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.

* ***Баланс территории*** – выраженное в единицах площади или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по каким-либо видам её использования или по структурным элементам.

***- Благоустройство*** – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности городской (сельской) среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

***- Временные строения и сооружения*** – некапитальные строения и сооружения, возводимые на предоставленных в установленном порядке земельных участках.

* ***Высота строения*** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.
* ***Глубина земельного участка*** – расстояние от фронтальной до противоположной стороны земельного участка.
* ***Градостроительная деятельность* –** деятельность по развитию территории, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства местного значения.
* ***Градостроительное зонирование*** – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.
* ***Градостроительный регламент*** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.
* ***Зоны с особыми условиями использования территорий*** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
* ***Зеленые насаждения общего пользования*** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц).
* ***Зеленые насаждения ограниченного пользования*** – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.
* ***Инфраструктура инженерная***– комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории.
* ***Инфраструктура социальная*** – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.
* ***Инфраструктура транспортная*** – комплекс сооружений, коммуникаций всех видов транспорта (включая соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории.
* ***Капитальный ремонт объектов капитального строительства*** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями, при проведении которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.
* ***Комплексные технические условия*** – информация об условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
* ***Коэффициент использования территории (в применении к территории земельного участка)*** – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения максимального коэффициента использования территории, установленного градостроительным регламентом, на показатель площади земельного участка.
* ***Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)*** – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).
* ***Красные линии*** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.
* ***Линейные объекты*** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.
* ***Линии градостроительного регулирования*** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.
* ***Линии регулирования застройки*** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;
* ***Многоквартирный дом* -** совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, содержащих в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.
* ***Объект индивидуального жилищного строительства*** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.
* ***Объект капитального строительства*** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.
* ***Планировка территории*** – осуществление деятельности по устойчивому развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.
* ***Правила землепользования и застройки*** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления сельсовета и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.
* ***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*** – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.
* ***Преобразование застроенных территорий*** – действия, осуществляемые применительно к нескольким (два и более) земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.
* ***Приусадебный земельный участок*** – земельный участок, используемый для ведения личного подсобного хозяйства, а именно: производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.
* ***Резервирование земель*** – деятельность органов местного самоуправления по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд сельсовета и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд сельсовета.
* ***Реконструкция*** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.
* ***Строительство*** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).
* ***Территориальные зоны*** – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.
* ***Территории общего пользования*** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) – проезды и скверы.
* ***Технико-экономические показатели*** – совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.
* ***Формирование земельного участка*** - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.
* Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

# Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

## Статья 3. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку.

1. В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», п. п. 21, п.1, ст. 6 Устава Костылевского сельсовета, к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку на территории Костылевского сельсовета (далее – уполномоченным органам) - в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- Администрация Костылевского сельсовета;

- Костылевская сельская Дума

- иные органы государственной власти или местного самоуправления в случае передачи им соответствующих полномочий.

- комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки при Администрации Костылевского сельсовета (далее – Комиссия)

2. Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при Администрации Костылевского сельсовета по обеспечению реализации настоящих Правил. Комиссия осуществляет свою деятельность в порядке, установленном Положением о Комиссии, нормативно-правовым актом Администрации Костылевского сельсовета.

В состав Комиссии входят специалисты Администрации Костылевского сельсовета, депутаты Костылевской сельской Думы. При необходимости, в состав Комиссии могут входить специалисты Администрации Куртамышского района, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории Костылевского сельсовета.

Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний по проекту Правил и по проекту внесения изменений в Правила и направляет проекты Главе Костылевского сельсовета с приложением протоколов публичных слушаний и заключений по их результатам;

- осуществляет подготовку проекта внесения изменений в Правила, а также готовит предложения по принятию нормативных правовых актов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. К полномочиям Костылевской сельской Думы в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил землепользования и застройки или направление проекта Правил Главе Костылевского сельсовета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту;

2) направление предложений в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета (далее - комиссия) о внесении изменений в Правила в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

3) внесение изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории поселения (далее - документация по планировке территории), утвержденной Главой Костылевского сельсовета;

4) установление порядка подготовки документации по планировке территории;

5) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;

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

7) установление, изменение и отмена местных налогов и сборов, определение их ставок в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

8) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Костылевского сельсовета;

9) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных в области землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

10) иные полномочия, отнесенные к компетенции Костылевской сельской Думы Уставом Костылевского сельсовета в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

4. К полномочиям Главы Костылевского сельсовета в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке Правил землепользования и застройки;

2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии;

3) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила;

4) принятие решения о направлении проекта Правил в Костылевскую сельскую Думу или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления;

5) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила при наличии оснований;

6) принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направление копии такого решения заявителям;

7) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения;

8) принятие решения 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;

9) принятие решения о подготовке документации по планировке территории;

10) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории;

11) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний;

12) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

13) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, находящихся в муниципальной собственности, и градостроительной деятельности;

14) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

15) принятие решения о развитии застроенной территории;

16) иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы Костылевского сельсовета, Уставом Костылевского сельсовета, Костылевской сельской Думы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Полномочиями Администрации Костылевского сельсовета являются:

1) формирование и исполнение местного бюджета;

2) разработка и организация выполнения планов и программ комплексного социально-экономического развития Костылевского сельсовета, а также организация сбора статистических показателей, характеризующих состояние экономики и социальной сферы поселения, предоставление указанных данных органам государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3) управление имуществом, находящимся в собственности Костылевского сельсовета;

4) ведение реестров имущества, находящегося в собственности Костылевского сельсовета;

5) подготовка проектов правовых актов главы о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий и муниципальных учреждений, приобретении, использовании и отчуждении муниципальной собственности;

6) создание муниципальных предприятий и учреждений, осуществление финансового обеспечения выполнения муниципального задания бюджетными и автономными муниципальными учреждениями, а также формирование и размещение муниципального заказа»;

7) подготовка проектов нормативных правовых актов:

о генеральном плане поселения, в том числе изменениях в него;

о местных нормативах градостроительного проектирования Костылевского сельсовета;

о правилах землепользования и застройки Костылевского сельсовета;

8) осуществление земельного контроля за использованием земель Костылевского сельсовета;

8.1) организация и осуществление муниципального контроля на территории Костылевского сельсовета, организация и осуществление регионального государственного контроля (надзора), полномочиями, по осуществлению которого наделены органы местного самоуправления Костылевского сельсовета, разработка административных регламентов осуществления муниципального контроля в соответствующих сферах деятельности в порядке, установленном нормативными актами Курганской области, организация и проведение мониторинга эффективности указанного муниципального контроля на территории Костылевского сельсовета в соответствующих сферах деятельности, показатели и методика проведения которого утверждаются Правительством Российской Федерации; осуществление иных предусмотренных федеральным законом и иными нормативными актами Курганской области полномочий в сфере указанного муниципального контроля на территории Костылевского сельсовета»;

9) осуществление полномочий по организации теплоснабжения, предусмотренных Федеральным законом «О теплоснабжении»;

10) ) организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения. снабжения населения топливом;

11) учет муниципального жилищного фонда; ведение в установленном законом Курганской области порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

12) предоставление в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке малоимущим гражданам, признанных, таковыми в установленном законом Курганской области порядке, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;

13) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;

14) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

15) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

16) сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности поселения, охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории поселения ;

17) создание условий для массового отдыха жителей поселения и организация обустройства мест массового отдыха населения;

18) создание, развитие и обеспечение охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории Костылевского сельсовета.

## Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности.

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 Костылевского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путём:

* публикации Правил;
* помещения Правил в сети «Интернет»;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов;
* предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам.

2. Выявление мнения населения проводится путём публичных слушаний.

3. Граждане, постоянно проживающие на территории Костылевского сельсовета, а также физические и юридические лица, являющиеся правообладателями объектов капитального строительства или земельных участков, расположенных на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

Предложения от граждан, инициативы инвесторов или заказчиков строительства, решения органов территориального общественного самоуправления направляются на рассмотрение в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

## Статья 5. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории Костылевского сельсовета установленного Правилами.

1. Регулирование муниципальными органами местного самоуправления землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными законодательными и нормативными правовыми актами в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Курганской области.

2. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, применяется при изменении объектов капитального строительства, кроме случаев:

* ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
* проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
* замены инженерного и технологического оборудования;
* проведения работ по благоустройству территории прилегающих к объектам капитального строительства.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными исполнительными органами государственной власти на основе законодательства Российской Федерации и Курганской области.

1. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории Костылевского сельсовета осуществляется в следующих случаях:

* при осуществлении контроля за использованием объектов градостроительной деятельности;
* при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* при выдаче разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
* при выдаче разрешений на строительство;
* при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
* при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
* при осуществлении проверки подготовленной документации по планировке территории на соответствие ее установленным действующим законодательством требованиям;
* при утверждении документации по планировке территории;
* при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
* при определении градостроительных условий использования земельных участков при их предоставлении из состава муниципальных земель;
* при установлении публичных сервитутов.

## Статья 6. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

1. Использование и застройка земельных участков на территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением вида разрешённого использования.

2. Разрешённым для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии:

* видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

3. При осуществлении использования и застройки земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения.

4. Наличие основного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента его применение не требует получения специальных разрешений

5. При наличии условного разрешённого вида использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента для его применения необходимо получение специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в Правилах землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних земельных участков, зданий и сооружений.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды использования могут применяться одновременно с условно разрешёнными видами разрешенного использования при условии выдачи соответствующего разрешения в порядке, предусмотренном Правилах землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешённого использования и к условно разрешённым видам использования, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешённого использования.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в Правилах землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета.

## Статья 7. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.

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

* существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешённого использования, указанным как разрешённые для соответствующих территориальных зон;
* существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешённого использования, указанным как разрешённые для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использований территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
* существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* расположенные на земельных участках производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их видов в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция объектов капитального строительства указанных в пункте 2 настоящей статьи, может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в Правилах землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

## Статья 8. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

1. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

3. Режим использования и застройки территорий, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

* в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования – положениями нормативных правовых актов Администрации Костылевского, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе с пунктами 5 и 6 настоящей статьи;
* в отношении участков, занятых линейными объектами – техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

4. В отношении участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

5. Виды использования, а также режим использования зданий, территориальных объектов, расположенных на земельных участках территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

6. В пределах территорий улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в части 1 настоящей статьи, нормативными правовыми актами исполнительных органов власти Костылевского сельсовета может допускаться размещение следующих объектов:

* инфраструктуры общественного транспорта (остановок и стоянок общественного транспорта, диспетчерских пунктов и т.д.);
* автозаправочных станций;
* попутного обслуживания пешеходов (мелко-розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания) во временных строениях и сооружениях.

7. Режим использования и застройки территорий Костылевского сельсовета, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется Администрацией Костылевского сельсовета в соответствии с градостроительным, лесным, водным, историко-культурным и природоохранным законодательством Российской Федерации.

## Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Костылевского сельсовета осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в соответствии с требованиями, установленными в статье 52 Градостроительным Кодексом Российской Федерации, другими правовыми актами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в Костылевском сельсовете.

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

Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, приведенном Правилами землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета.

3. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении Костылевского сельсовета системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, предусматривающем внесение платежей в соответствии с действующим законодательством в зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путём адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

4. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками указанных инфраструктур в соответствии с установленными нормативными правовыми актами.

## Статья 10. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.Физическое или юридическое лица, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет соответствующее заявление в Комиссию.

Форма заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается нормативным правовым актом Администрации Костылевского сельсовета.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Вопрос о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносится Комиссией на публичные слушания в порядке, устанавливаемом действующим законодательством.

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе выдачи такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их в Администрацию Костылевского сельсовета. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения уполномоченного органа в области архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления.

4. Решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава Костылевского сельсовета.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства или об отказе в выдаче такого разрешения в соответствии с предусмотренным законодательством.

6. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства действует в течение всего срока предусмотренного проектом организации строительства объекта капитального строительства.

# Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

## Статья 11. Документация по планировке территории

1. Назначение и виды документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется 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.

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

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

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

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

## Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение Администрации сельсовета в форме распоряжения Администрации Костылевского сельсовета) о подготовке документации по планировке территории принимается по собственной инициативе, либо в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления в Администрацию сельсовета предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также заявления о принятии решения о подготовке документации по планировке территории от лица, с которым заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории. Распоряжение подлежит обнародованию на досках объявлений в здании Администрации сельсовета , на досках объявлений в центрах досуга д.Вехти, д.Клоктухино, д.Черноборье и разместить на официальном сайте Администрации в сети «Интернет».

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией сельсовета самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицом, с которым заключен соответствующий договор.

Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

3. Администрация сельсовета осуществляет проверку подготовленной на основании распоряжения Администрации Костылевского сельсовета документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в течение 25 календарных дней со дня поступления такой документации.

4. В случае несоответствия документации по планировке территории требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, главный специалист Администрации сельсовета в течение пяти дней подготавливает заключение об отклонении такой документации и направляет её на доработку.

В случае соответствия документации по планировке территории требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, такая документация направляется Главе Костылевского сельсовета.

5. В случае если Администрация сельсовета самостоятельно осуществляла подготовку документации по планировке территории, то её проверка на соответствие требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации проводится в процессе подготовки документации по планировке территории.

В случае соответствия документации по планировке территории требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, такая документация направляется Главе Костылевского сельсовета.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации Костылевского сельсовета, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с частью 6 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных статьей 162 Федерального закона от 24 июля 2008 года №161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства".

7. После завершения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории Костылевского сельсовета главный специалист Администрации сельсовета не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний подготавливает проект распоряжения Администрации Костылевского сельсовета об утверждении документации по планировке территории и передает Главе Костылевского сельсовета для подписания проект распоряжения с приложением подготовленной документации по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

8. В случае если Глава Костылевского сельсовета поручил Администрации Костылевского сельсовета доработать документацию по планировке территории с учётом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний, последняя в течение 30 дней обеспечивает доработку документации по планировке территории, её проверку на соответствие требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, направление Главе Костылевского сельсовета

9. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденный в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

(постановление Администрации Костылевского сельсовета от «28»ноября 2011 года № 28 «Об утверждении порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений Администрации Костылевского сельсовета»)

## Статья 13. Градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки и утверждения

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

2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

3. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

# Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ

# ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Статья 14. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определяемом нормативным правовым решением Костылевской сельской Думыс учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки должны выноситься:

1) проект Правил и проект о внесении изменений в Правила;

2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Решения о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает Глава Костылевского сельсовета.

## Статья 15. Публичные слушания по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила

1. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета, а также по внесению в них изменений, проводятся в каждом населенном пункте Костылевского сельсовета.

2. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в отношении части территории Костылевского сельсовета, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

3. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории Костылевского сельсовета 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 Костылевского сельсовета. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части  внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

4. Глава Костылевского сельсовета при получении от Администрации Костылевского сельсовета проекта Правил землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета, а также внесения в них изменений, принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

5. Проект Правил землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета, а также внесение в них изменений подлежит опубликованию совместно с решением Главы Костылевского сельсовета о назначении публичных слушаний по такому проекту.

6. Органом, уполномоченным на организацию и проведение публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета, а также по внесению в них изменений, является комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета (далее – Комиссия), состав и порядок деятельности которой определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета, а также по внесению в них изменений проводятся в срок три месяца со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

8. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в срок тридцать дней.

9. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки территории Костылевского сельсовета, а также по внесению в них изменений, Комиссия с учетом результатов публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе Костылевского сельсовета. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются заключение о результатах публичных слушаний и протоколы публичных слушаний.

## Статья 16. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

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

2. Глава Костылевского сельсовета при получении от Комиссии материалов по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства принимает решение о проведении публичных слушаний по таким вопросам в срок не позднее чем через десять дней со дня получения таких материалов.

3. Органом, уполномоченным на организацию и проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства является Комиссия.

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

5. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства проводятся в сроктридцать дней с момента оповещения жителей Костылевского сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства Комиссия, в срок не позднее пяти дней со дня опубликования такого заключения, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Костылевского сельсовета.

## Статья 17. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

3. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения по результатам слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца.

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

## Статья 18. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решений Администрации Костылевского сельсовета, проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Глава Костылевского сельсовета при получении от Администрации Костылевского сельсовета проекта планировки территории и проекта межевания территории принимает решение о проведении публичных слушаний по таким проектам в срок не позднее чем через десять дней со дня получения таких проектов.

3. Органом, уполномоченным на организацию и проведение публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории Костылевского сельсовета, является Администрация Костылевского сельсовета.

4. Администрация Костылевского сельсовета с целью организации и проведения публичных слушаний вправе создавать рабочие группы, комиссии.

5. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории Костылевского сельсовета проводятся в срок два месяца со дня оповещения жителей Костылевского сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

6. После завершения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории Костылевского сельсовета, должностное лицо Администрации Костылевского сельсовета, не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний подготавливает проект постановления Администрации Костылевского сельсовета об утверждении документации по планировке территории и передает Главе Костылевского сельсовета для подписания проект постановления с приложением подготовленной документации по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

# Глава 5. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

## Статья 19. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. 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, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.

## Статья 20 . Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 16 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Костылевского сельсовета.

4. На основании рекомендаций, Глава Костылевского сельсовета в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

5. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила 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.

6. 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 21. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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 в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Костылевского сельсовета.

6. Глава Костылевского сельсовета 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 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

## Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой Костылевского сельсовета вопроса о внесении изменений в Правила являются:

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Курганской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) Администрацией сельсовета, Костылевской сельской Думойв случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельсовета;

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в 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 Костылевского сельсовета.

5. Глава Костылевского сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила осуществляется с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

7. Глава Костылевского сельсовета не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, предусмотренном для официального опубликования муниципальных правовых актов. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. Администрация Костылевского сельсовета осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Схеме территориального планирования Куртамышского района Курганской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам проверки, указанной в части 8 настоящей статьи, Администрация Костылевского сельсовета направляет проект о внесении изменений в Правила Главе Костылевского сельсовета или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, - в комиссию на доработку.

10. Глава сельсовета при получении от Администрации Костылевского сельсовета проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Костылевского сельсовета. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава Костылевского сельсовета в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 12 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Костылевскую сельскую Думу или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

## Статья 23. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила

1. Проект о внесении изменений в Правила утверждается Костылевской сельской Думой. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Костылевская сельская Дума по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила Главе Костылевского сельсовета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, предусмотренном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

# Глава 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ИЗЪЯТИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУТЕМ ВЫКУПА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

## Статья 24. Резервирование земель для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

3. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

4. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимает Администрация Костылевского сельсовета.

## Статья 25. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд принимает Администрация.

3. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

4. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3) возмещения в соответствии со статьей 62 Земельного кодекса Российской Федерации в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

5. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом Администрацией сельсовета.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

6. Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

7. Собственнику земельного участка при изъятии его для муниципальных нужд должна быть также возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок.

# Раздел 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# Глава 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## Статья 26. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Костылевского сельсовета.

На территории сельсовета расположены 4 населенных пункта: село Костылево, деревни Вехти, Клоктухино, Черноборье.

1. На карте градостроительного зонирования территории Костылевского сельсовета устанавливаются следующие виды территориальных зон (в скобках приводится их кодовое обозначение):

***1) жилые зоны:***

**Зона индивидуальной жилой застройки** (Ж-1);

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки не выше трех этажей с минимально разрешенным набором услуг, где предусматривается размещение одноквартирных жилых домов с земельными участками.

1. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.

2. В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан, обслуживающих жилые зоны и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

3. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», – V.

4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для временной стоянки автотранспорта, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) относятся к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка.

***2) общественно-деловые зоны:***

**Зона делового, общественного и коммерческого назначения** (ОД);

Общественно-деловые зоны (ОД) выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства новых объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Зона объектов административно-делового, общественного и социального назначения (ОД) включает в себя участки территории Костылевского сельсовета, предназначенные для размещения административно-деловых, общественных, культурных и иных объектов, коммерческих объектов, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

***3) зоны природно-рекреационного назначения:***

**Зона** **реакрационно-ландшафтных территорий** (Р-1);

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- зелёные насаждения (лесные массивы, кустарники, луга, заболоченные территории, земли лесного фонда и прочее.

**Зона**  **природоохранного назначения** (Р-2);

Территориальная зона предназначена для размещения прибрежных защитных и санитарно-защитных полос, водоохранных зон (озера – 50 м., реки 100 м.).

**Зона водных объектов** (Р3). Территориальная зона предназначена для размещения водных объектов

***4) производственные зоны***:

**Зона промышленных и коммунально-складских объектов V класса опасности** (П1)**.**

Коммунально-складская зона предназначена для размещения промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, сельскохозяйственных предприятий V класса опасности имеющих санитарно-защитную зону 50 м, сооружений транспорта, деятельность которых связана с низкими уровнями шума и загрязнения.

***5) зоны инженерной и транспортной инфраструктур:***

Зона инженерной и транспортной инфраструктур предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, электрического и трубопроводного транспорта, связи, инженерных сетей и оборудования

**Зона улично-дорожной сети** - автодороги областного значения, магистрали районного значения, основные улицы в застройке (ИТ-1);

**Зона инженерной инфраструктуры** (ИТ-2);

кабели связи, электрокабели, ЛЭП, электроподстанция Костылевская понижающая ГРП, котельные, вышки и мачты связи

***6) зоны специального назначения:***

**Зона кладбищ** (С-1);

**Зона размещения полигона** ТБО (С-2)

***7) зоны сельскохозяйственного использования***

Зоны предназначены для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий, обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия другими видами деятельности, ведения личного подсобного хозяйства до изменения вида их использования

**Зона сельскохозяйственных угодий** (СХ-1)

**Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)**

***8)зоны особо охраняемых территорий***

**Зона объектов особо охраняемых территорий** (СО)

урочище Ольховка;

родник на Узковой пади,

отнесены к памятникам природы постановлением Администрации (Правительства) Курганской области от 05.02.2001 г. № 52 «О памятниках природы Курганской области».

Особенности использования лечебно-оздоровительных местностей и курортов в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов установлены главой XVII Земельного кодекса РФ.

2. В случае если земельный участок в границах территориальной зоны, занят линейными объектами, на него не распространяется действие настоящих Правил.

## Статья 27. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1)

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками;

- блокированные многоквартирные дома с участками;

-смешанная застройка индивидуальными жилыми домами с участками и многоквартирными секционными жилыми домами.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;

- хозяйственные постройки, погреба;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- площадки для сбора мусора.

**Условно разрешенные виды использования:**

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- временные объекты торговли;

- ФАП, аптеки;

- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;

- спортплощадки, теннисные корты;

- спортзалы, залы рекреации;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения;

- отделения, участковые пункты милиции;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предельные размеры земельных участков | | |
|  | минимальные значения | максимальные значения |
| площадь (га):  - для индивидуального жилищного строительства;  -для личного подсобного хозяйства | 0,05  0,05 | 0,15  0,30 |
| ширина (м) | 20 | НПУ\* |
| длина (м) | 25 | НПУ |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| минимальный отступ от красной линии до основного строения (м):  - при новом строительстве;  - при реконструкции | 5  по линии застройки | |
| минимальные отступы от границ земельных участков (м):  - до основного строения;  - до построек для скота и птицы;  - до бани, гаража, навесов и др. | 3  4  1\*\* | |
| предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (ед.) | 3 | |
| придельная высота зданий, строений, сооружений (м) | 12 | |
| максимальный процент застройки земельного участка | 50 | |

\* НПУ – не подлежит установлению

\*\* - допускается строительство гаража для легковой автомашины, выходящего на красную линию.

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## Статья 28. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования**

– здания многофункционального использования до 3 этажей, с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;

– офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

– гостиницы, гостевые дома;

– рекламные агентства;

– отделения банков;

- ЗАГС;

– детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

– школы начальные и средние;

– танцзалы, дискотеки;

– бильярдные;

– видео салоны;

– компьютерные центры, интернет-кафе;

– клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

– спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;

– магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв. м;

– выставочные залы;

– бани, сауны;

– предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

– фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

– отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

– отделения, участковые пункты милиции;

– поликлиники; консультативные поликлиники;

– больницы, роддома, госпитали общего типа;

  –     объекты, связанные с отправлением культа;

– ФАП, аптеки;

– молочные кухни;

– пункты оказания первой медицинской помощи;

– юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

– центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.)

– фотосалоны;

– приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

– пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

– открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения;

– площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

– площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;

– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

– зеленые насаждения;

– объекты инженерных инфраструктур;

– скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

**Условно разрешенные виды использования:**

– киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

– рынки открытые и закрытые;

– площадки для выгула собак;

– общественные туалеты;

– объекты пожарной охраны;

– автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;

– антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предельные размеры земельных участков | | |
|  | минимальные значения | максимальные значения |
| площадь (га) | 0,05 | 2,0 |
| ширина (м) | НПУ\* | НПУ |
| длина (м) | НПУ | НПУ |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| минимальные отступы от границы земельного участка (м) | 3 | |
| предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (ед.) | 3 | |
| придельная высота зданий, строений, сооружений (м) | 20 | |
| максимальный процент застройки земельного участка | 70 | |

\* НПУ – не подлежит установлению

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## Статья 29 Зона реакреационно-ландшафтных территорий (Р-1)

1. В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Курганской области в соответствии с федеральными законами.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешённого использования:**

- Ландшафтные парки, скверы, бульвары;

- озелененные территории общего пользования (лесные массивы, кустарники, луга, заболоченные территории и прочее);

- места отдыха общего пользования.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

**-** Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;

- хозяйственные площадки;

- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.

**Условно разрешенные виды использования:**

- регулируемая рубка деревьев;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- пляжи;

- зоопарки, зооуголки;

- спортплощадки;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- общественные туалеты;

- не капитальные строения для кафе и закусочных;

- водозаборы;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предельные размеры земельных участков | | |
|  | минимальные значения | максимальные значения |
| площадь (га) | 0,1 | НПУ\* |
| ширина (м) | НПУ | НПУ |
| длина (м) | НПУ | НПУ |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| минимальные отступы от границы земельного участка (м) | 3 | |
| предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (ед.) | 2 | |
| придельная высота зданий, строений, сооружений (м) | 15 | |
| максимальный процент застройки земельного участка | 5 | |

\* НПУ – не подлежит установлению

## Статья 30 Зона природоохранного назначения (Р-2)

К озелененным территориям природоохранного назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся участки санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, насаждения вдоль автомобильных дорог.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешённого использования:**

- защитные зеленые насаждения общей площадью не менее 60% площади СЗЗ для объектов IV,V классов опасности.

- в санитарно-защитных зонах – посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы населенного пункта или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки;

- в водоохранных зонах – посадки деревьев и кустарников по берегам озер, прудов, водохранилищ, для защиты водоемов от загрязнения, укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений и уменьшения испарения воды;

- в противопожарных зонах - посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других, опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре;

- в насаждениях на кладбищах - посадки деревьев и кустарников для декоративного оформления и благоустройства территории;

- в насаждениях вдоль автомобильных дорог - посадки деревьев и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов;

-прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки насаждений.

**Условно разрешённые виды использования**

- выборочные рубки только в целях вырубки погибших и поврежденных насаждений.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предельные размеры земельных участков | | |
|  | минимальные значения | максимальные значения |
| площадь (га) | 0,1 | НПУ\* |
| ширина (м) | НПУ | НПУ |
| длина (м) | НПУ | НПУ |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| минимальные отступы от границы земельного участка (м) | 3 | |
| предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (ед.) | 2 | |
| придельная высота зданий, строений, сооружений (м) | 15 | |
| максимальный процент застройки земельного участка | 5 | |

\* НПУ – не подлежит установлению

## Статья 31. Зона водных объектов (Р-3)

В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ для земель водного фонда градостроительные регламенты не устанавливаются (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

## Статья 32. Зона промышленных и коммунально-складских объектов V класса опасности (П1).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешённого использования:**

- промышленные предприятия V класса опасности;

- склады и оптовые базы V класса

- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;

- административные здания предприятий;

- мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки;

- предприятия автосервиса с выставочными залами;

- гаражи;

- салоны по продаже автомобилей;

- санитарно-технические сооружения;

- пожарные депо.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- демонстрационные и выставочные площадки продукции;

- погрузочно-разгрузочные площадки;

- питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон;

- наземные открытые стоянки автотранспорта;

- паркинги;

- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры;

- зелёные насаждения.

**Условно разрешённые виды использования:**

- салоны по продаже автомобилей;

- предприятия автосервиса с выставочными залами;

-предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;

- общетоварные базы;

- полигоны для отходов, свалки.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предельные размеры земельных участков | | |
|  | минимальные значения | максимальные значения |
| площадь (га) | 0,1 | НПУ\* |
| ширина (м) | НПУ | НПУ |
| длина (м) | НПУ | НПУ |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| минимальные отступы от границы земельного участка (м) | 3 | |
| предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (ед.) | 2 | |
| придельная высота зданий, строений, сооружений (м) | 20 | |
| максимальный процент застройки земельного участка | 70 | |

\* НПУ – не подлежит установлению

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## Статья 33. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур ИТ

1. Зона инженерной инфраструктуры определена для размещения сооружений и коммуникаций энергообеспечения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков, для размещения объектов связи.

2. В зону инженерной инфраструктуры включаются территории, необходимые для технического обслуживания и охраны объектов, сооружений и коммуникаций зоны.

3. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого, общественно-делового назначения, объектов образования, объектов здравоохранения не допускается.

4. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии с генеральным планом городского поселения, схемой территориального планирования области, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

5. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектной документации должны предусматриваться мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет застройщика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

6. Зоны транспортной инфраструктуры определены для размещения объектов, сооружений и коммуникаций автомобильного и железнодорожного транспорта и сопутствующих им объектов инженерной инфраструктуры.

В состав зоны инженерной и транспортной инфраструктуры включены:

**Зона улично-дорожной сети** (ИТ-1)– автодороги областного значения, магистрали районного значения, основные улицы в застройке.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешённого использования:**

- транспортная связь между жилыми и промышленными районами и общественными центрами;

- установка технических средств информации и организации движения, установка средств регулирования и специального технического оборудования, устройство треугольников видимости на перекрестках улиц и дорог и пешеходных переходах;

- размещение устройств для защиты от транспортного шума жилой застройки;

- размещение объектов, связанных с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта, при условии соблюдения соответствия требований законодательства о безопасности движения;

- размещение велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений;

- размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог.

- предприятия автосервиса

- автостоянки для постоянного и временного хранения автотранспортных средств, (паркинги, гаражи, открытые стоянки, автопарки)

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

- размещение пешеходных переходов;

- размещение рекламы;

- размещение предприятий общественного питания, временных сооружения мелкорозничной торговли;

- размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;

- размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- размещение диспетчерских пунктов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны;

- размещение временных некапитальных сооружений;

-объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.

**Условно разрешённые виды использования**

- отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предельные размеры земельных участков | | |
|  | минимальные значения | максимальные значения |
| площадь (га) | 0,01 | 10 |
| ширина (м) | НПУ\* | НПУ |
| длина (м) | НПУ | НПУ |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| минимальные отступы от границы земельного участка (м) | 3 | |
| предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (ед.) | 1 | |
| придельная высота зданий, строений, сооружений (м) | НПУ | |
| максимальный процент застройки земельного участка | НПУ | |

\* НПУ – не подлежит установлению

**Зона инженерной инфраструктуры** (ИТ-2).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешённого использования**

* объекты энергообеспечения, теплоснабжения, связи, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков и другие объекты инженерной инфраструктуры
* головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
* офисы, конторы, административные службы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* санитарно-защитные зоны;
* защитные инженерные сооружения;
* иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.

**Условно разрешенные виды использования:**

* объекты жилищно-коммунального хозяйства;

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предельные размеры земельных участков | | |
|  | минимальные значения | максимальные значения |
| площадь (га) | 0,01 | 10 |
| ширина (м) | НПУ\* | НПУ |
| длина (м) | НПУ | НПУ |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| минимальные отступы от границы земельного участка (м) | 3 | |
| предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (ед.) | 1 | |
| придельная высота зданий, строений, сооружений (м) | НПУ | |
| максимальный процент застройки земельного участка | НПУ | |

\* НПУ – не подлежит установлению

## Статья 34. Зона кладбищ (С-1)

Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов (Федеральный Закон от 12.01.1996 №8 «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.1279-03).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

* кладбища, стены скорби, крематории;
* мемориалы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с функционированием кладбищ, стен скорби, крематориев, в том числе мастерские по производству похоронных принадлежностей;
* памятники;
* объекты похоронного обслуживания, дома траурных обрядов;
* локальные очистные сооружения;
* коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с объектами, расположенными в данной территориальной зоне;
* пункты оказания медицинской помощи;
* общественные уборные;
* стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
* магазины по продаже ритуальных принадлежностей;
* объекты благоустройства и озеленения территории, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;
* ограждения.

**Условно разрешенные виды использования:**

* автостоянки (всех типов) для постоянного хранения автотранспорта;
* культовые объекты.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предельные размеры земельных участков | | |
|  | минимальные значения | максимальные значения |
| площадь (га) | 0,01 | 20 |
| ширина (м) | НПУ\* | НПУ |
| длина (м) | НПУ | НПУ |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| минимальные отступы от границы земельного участка (м) | 3 | |
| предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (ед.) | 2 | |
| придельная высота зданий, строений, сооружений (м) | 15 | |
| максимальный процент застройки земельного участка | 10 | |

\* НПУ – не подлежит установлению

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 35. Зона размещения полигона** **ТБО** (С-2)

Территориальная зона предназначена для промышленно-коммунальных объектов (полигон ПКО) I - II классов опасности, являющейся источником шума и загрязнения окружающей среды. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды разрешенного использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 500 - 1000 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне возможно только при условии соблюдения санитарных правил.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешённого использования:**

- свалки ТБО;

- склады неутилизированных промышленных отходов.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

- зелёные насаждения;

*-*объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.

**Условно разрешенные виды использования:**

* мусороперерабатывающие заводы, мусоросортировочные линии;
* полигоны для захоронения неутилизируемых производственных отходов и другие объекты;
* снегоплавильные пункты;
* сооружения по утилизации осадка сточных вод.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предельные размеры земельных участков | | |
|  | минимальные значения | максимальные значения |
| площадь (га) | 0,5 | НПУ\* |
| ширина (м) | НПУ | НПУ |
| длина (м) | НПУ | НПУ |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| минимальные отступы от границы земельного участка (м) | 3 | |
| предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (ед.) | 2 | |
| придельная высота зданий, строений, сооружений (м) | 15 | |
| максимальный процент застройки земельного участка | 10 | |

\* НПУ – не подлежит установлению

**Статья 36.Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1)**

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности.

2. В соответствии с п.6. ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

**Статья 37. Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Основные виды разрешенного использования:**

* дачное строительство (ведение дачного хозяйства)
* ведение сельского хозяйства
* ведение огородничества
* ведение садоводства
* ведения сельскохозяйственного производства
* ведение животноводства
* личное подсобное хозяйство
* крестьянско-фермерское хозяйство
* свиноводческие комплексы и фермы
* птицефабрики
* фермы крупного рогатого скота (всех специализаций),
* фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие фермы, звероводческие (норки, лисы и др.);
* базы крестьянских (фермерских) хозяйств;
* тепличные и парниковые хозяйства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* инженерные коммуникации и транспортные сооружения;
* внутрихозяйственные дороги, коммуникации
* здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
* цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
* хранилища навоза и помета;
* инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования:**

* карьеры;
* склады
* стоянки транспортных средств (терминалы);
* временные сооружения мелкорозничной торговли.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Предельные размеры земельных участков | | |
|  | минимальные значения | максимальные значения |
| площадь (га) | 0,01 | 20 |
| ширина (м) | НПУ\* | НПУ |
| длина (м) | НПУ | НПУ |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
| минимальные отступы от границ земельных участков (м):  - до основного строения;  - до хозяйственных построек и сооружений на садовых и огородных земельных участках | 3  1 | |
| предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (ед.) | 2 | |
| придельная высота зданий, строений, сооружений (м) | 15 | |
| максимальный процент застройки земельного участка | 50 | |

\* НПУ – не подлежит установлению

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья38.****Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства могут устанавливаться в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

- санитарные, защитные, санитарно-защитные, шумовые зоны;

- зоны санитарной охраны;

- зоны особо охраняемых природных территорий;

- зоны охраны объектов культурного наследия;

- водоохранные зоны и зоны прибрежных защитных полос водных объектов;

- зоны залегания полезных ископаемых;

- зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного (в том числе зоны подтопления, затопления) и техногенного характера;

- зоны чрезвычайных экологических ситуаций;

- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования, карте границ зон с особыми условиями использования территорий выделены следующие зоны:

- санитарные, защитные, санитарно-защитные, шумовые зоны;

- водоохранные зоны;

- прибрежные защитные полосы.

3. Виды и размеры зон с особыми условиями использования территорий могут уточняться посредством последовательного внесения изменений в настоящие Правила.

4. В случае если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, и ограничений, указанных в настоящей статье.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, шумовых зон, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации.

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

7. Наличие несоответствующего градостроительному регламенту земельного участка/объекта капитального строительства не является препятствием для реализации намерений правообладателей смежных, иных близлежащих земельных участков использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с градостроительным регламентом.

**Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения**

1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения, а также территорий, на которых они расположены.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ.

3. Содержание режима поясов санитарной охраны определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Определение границ первого, второго и третьего поясов зон санитарной охраны, правила и режим хозяйственного использования территорий, входящих в зону санитарной охраны всех поясов, устанавливается проектом зон санитарной охраны в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02.

4. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 территория первого и второго поясов ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений. Не допускается:

1) посадка высокоствольных деревьев,

2) все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения,

3) размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей;

4) закачка отработанных вод в подземные горизонты;

5) подземное складирование твѐрдых отходов;

6) разработка недр земли;

7) размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

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

9) применение удобрений и ядохимикатов;

10) рубка леса главного пользования и реконструкции.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях охранных зон линейных объектов инфраструктуры**

1. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» ширина санитарно-защитной полосы водоводов питьевого назначения по обе стороны от крайних линий водопровода составляет:

1) при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

2) при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов. В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод (уборные, помойные ямы, навозохранилища, приемники мусора и др.). На участках водоводов, где полоса граничит с указанными загрязнителями, следует применять пластмассовые или стальные трубы. Запрещается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

2. В соответствии с СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» ширина санитарно-защитной полосы водоводов не питьевого назначения, проходящих по незастроенной территории, от крайних водоводов составляет:

1) при прокладке в сухих грунтах – не менее 10 м при диаметре до 1000 мм и не менее 20 м при больших диаметрах;

2) при прокладке в мокрых грунтах – не менее 50 м независимо от диаметра. При прокладке водоводов по застроенной территории ширина полосы по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы может быть уменьшена. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

3. Порядок установления охранных зон и режим их использования для всего электросетевого хозяйства определён Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". Охранные зоны устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи;

3) вдоль подводных кабельных линий электропередачи;

4) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.).

Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

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

2) 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;

3) 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;

4) размещать свалки;

5) 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).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, запрещается:

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

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

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

4) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

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

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

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

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

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

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт без письменного решения о согласовании сетевых организаций, запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

4. Способы прокладки магистральных трубопроводов, характеристики охранных зон, ограничения охранных зон и другие параметры устанавливаются в соответствии со СНиП 2.05.06-85 (2000) и Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации № 9 от 22.04.1992 «Правила охраны магистральных трубопроводов».

Определены следующие размеры охранных зон:

* вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;
  + вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны; вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;
  + вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны; вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;
* вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

1) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

2) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

3) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

4) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

5) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

6) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

1) возводить любые постройки и сооружения;

2) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

3) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

4) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

5) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

6) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

1) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ;

2) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

3) вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

СНиП 2.07.01-89 установлены расстояния от газопроводов до иных линейных объектов. СНиП 2.05.13-90 «Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов» устанавливает минимальные расстояния от нефтепродуктопроводов, прокладываемых на территории городов и других населенных пунктов, до зданий, сооружений и инженерных сетей.

5. Требования к прохождению трасс линий связи и радиофикации, требования к охране линий и сооружений связи и радиофикации определяются постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» и СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

1) для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

2) для кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через сплавные реки, озера, водохранилища и каналы - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы на 100 метров с каждой стороны;

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

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

6. В границах придорожных полос автомобильных дорог в соответствии с положениями Федерального закона «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги:

1) строительство, реконструкция автомобильной дороги, объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;

2) установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории тепловых сетей устанавливаются на основании СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»; СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории сетей канализации, а также общегородских коллекторов инженерных коммуникаций устанавливаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Расстояние от подземных сетей канализации (бытовой и дождевой) составляет: до фундаментов зданий и сооружений – 3 метра до фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог – 1,5 метра, до оси крайнего пути железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншей до подошвы насыпи и бровки выемки – 4 метра, до оси крайнего пути железных дорог колеи 750 мм, до бортового камня улицы, дорог и (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) – 1,5 метра, до наружной бровки кювета или подошвы насыпи дороги – 1 метр, до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ наружного освещения, до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением св. 1 до 35 кВ – 2 метра, до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением св. 35 до 110 кВ и выше – 3 метра.

9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3. Ширина водоохранных зон водных объектов, находящихся на территории Костылевского сельсовета в соответствии с «Водным кодексом» от 03.06.2006г. № 74-ФЗ, устанавливается протяженностью:

Ширина водоохранной зоны озера устанавливается в размере пятидесяти метров, реки сто метров.

4. В соответствии со специальным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования, карте границ зон с особыми условиями использования территорий Костылевского сельсовета, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

8. Береговая полоса выделяется вдоль береговой линии водных объектов общего пользования и предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 5 и 20 метров.

9. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон.

1. Организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и постановления от 25 сентября 2007 г. N 74 о введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (в ред. изменения N 1, утв. постановлением главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2008 N 25, изменения N 2, утв. постановлением главного государственного санитарного врача РФ от 06.10.2009 N. 61) нормативами градостроительного проектирования Курганской области и Местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Содержание указанного режима определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

5. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования, Карте границ зон с особыми условиями использования территорий Костылевского сельсовета вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

На территории СЗЗ не допускается размещать – жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

На территории СЗЗ допускается размещать нежилые помещения для дежурного персонала, здания управления, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

6. 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.

7. Решение вопроса о жилой застройке, расположенной в СЗЗ, может решаться несколькими путями:

1) жилая застройка может быть вынесена из СЗЗ. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств;

2) размер СЗЗ для действующих объектов может быть уменьшен.

Для жилой зоны, в том числе для индивидуальной и блокированной застройки, расположенной в СЗЗ, вводится регламент использования этой территории – запрет на строительство нового жилого фонда и реконструкцию жилого фонда.

8. Для линейных объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются санитарные разрывы, размеры и режимы, использования которых также устанавливается СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях**

Особо охраняемые природные территории (ООПТ) предназначены для сохранения типичных и уникальных природных ландшафтов, разнообразия животного и растительного мира, охраны объектов природного и культурного наследия. Полностью или частично изъятые из хозяйственного использования, они имеют режим особой охраны.

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

Урочище Ольховка - расположено в 10 км юго-западнее г. Куртамыша, примыкает к лесному кварталу 19 Нижневского лесничества. Площадь 9 га.

Урочище расположено на южном склоне котловины, представляющий собой фрагмент древней гидрологической сети. Современного постоянного водотока нет. Склон высотой до 15 м, имеет среднюю крутизну, расчленен логами.

Растительность представлена осиново-березовым с ольхой черной лесом. На более влажных участках и в понижениях сформированы заросли ивы пепельной.

В травяном покрове преобладает разнотравье: вейники седой и тростниковый, дудник лесной, серпуха венценосная, борщевик сибирский, развиваются папоротники.

Близ мест выхода грунтовых вод развит надпочвенный покров зеленых мхов с редкими видами для Зауралья, имеют реликтовый характер.

В урочище имеются выходы грунтовых вод, формирующие небольшой водоем у подножия склона. Урочище имеет рекреационную и эстетическую ценность. Места выхода грунтовых вод расчищены и оборудованы срубами, имеется беседка для отдыха.

Профиль памятника природы – комплексный (ботанический, дендрологический и гидрологический).

Памятник природы – родник на Узковой Пади расположен на склоне урочища, на границе земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда (лесные кварталы 74/75 Косулинского лесничества), 5 км севернее с. Костылево.

Родник популярен среди местного населения как источник пресной питьевой воды. Сток из родника осуществляется в долину, являвшуюся руслом древнего водотока. Родник огорожен, оборудован срубом и сточным желобом, имеется беседка для отдыха.

Профиль памятника природы – гидрологический, имеет средообразующую, водоохранную, ресурсную, научную, рекреационную значимость.

Охранная зона родников на территории памятников природы определена в размере водоохраной зоны радиусом 50 м.

Куртамышский государственный природный комплексный (ландшафтный) заказник является особо охраняемой природной территорией регионального значения, находится в ведении Администрации (Правительства) Курганской области.

1. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, расположенных в границах заказника, а также все иные юридические и физические лица обязаны соблюдать установленный настоящим Положением режим охраны, а также особые правила природопользования и несут за их нарушение ответственность в соответствии с действующим законодательством.

2. Надзор за соблюдением режима особой охраны заказников осуществляется специально уполномоченными органами в области охраны окружающей среды.

3. Государственное управление и государственный контроль в области организации и функционирования заказника осуществляются в соответствии с Федеральным законом "Об особо охраняемых природных территориях".

РАЗДЕЛ 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья39. Карта градостроительного зонирования

Статья40. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий