

Содержание

Содержание.....	1
Введение.....	3
Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.....	4
Глава 1. Общие положения	4
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	4
Статья 2. Цели, назначение и состав Правил.....	7
Статья 3. Область применения Правил	8
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	8
Статья 5. Субъекты отношений в области землепользования и застройки	9
Статья 6. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	9
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации муниципального образования Сапожковский муниципальный район	10
Глава 2. Градостроительная подготовка земельных участков для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства	12
Статья 8. Градостроительная подготовка земельных участков	12
Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования.....	13
Статья 10. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд.....	14
Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд	15
Статья 12. Установление публичных сервитутов в отношении земельных участков	15
Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления	16
Статья 13. Общие положения о планировке территории.....	16
Статья 14. Подготовка документации по планировке территории.....	18
Статья 15. Градостроительные планы земельных участков	19
Глава 4. Порядок использования и застройки земельных участков.....	20
Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	20
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	21
Статья 18. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	22
Статья 19. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов	22
Глава 5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	25
Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях	25
Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях	25

Статья 21. Процедура проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	27
Глава 6. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	27
Статья 22. Подготовка проектной документации.....	27
Статья 23. Разрешение на строительство	28
Глава 7. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки	33
Статья 24. Порядок внесения изменений в Правила.....	33
Часть II. Градостроительное зонирование. Градостроительные регламенты	35
Глава 8. Положения о территориальном зонировании	35
Статья 25. Общие положения о территориальном зонировании	35
Глава 9. Градостроительные регламенты.....	35
Статья 26. Градостроительные регламенты. Порядок установления и применения .	35
Статья 27. Перечень территориальных зон	37
Статья 28. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.....	38
Статья 29. Благоустройство территории р.п. Сапожок.....	59
Статья 30. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения .	63
Статья 31. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории водоохранных, прибрежных зон.....	64
Статья 32. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории санитарно-защитных зон	65
Глава 10. Заключительные положения.....	67
Статья 33. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	67
Статья 34. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам	68
Статья 35. Ответственность за нарушение Правил	68
Часть III. Карта градостроительного зонирования.....	68

Введение

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) части территории Сапожковского городского поселения – р.п. Сапожок Сапожковского района Рязанской области, являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об общих принципах местного самоуправления", Уставом Сапожковского городского поселения, Генеральным планом р.п. Сапожок, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Рязанской области, Сапожковского муниципального района.

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

Настоящие Правила разработаны на основании постановления Главы МО – Сапожковское городское поселение Рязанской области от 31.05.2010 г. № 50.

Настоящие Правила обязательны для исполнения органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную (строительную) деятельность на территории Сапожковского городского поселения (далее р.п. Сапожок).

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

вспомогательные виды разрешенного использования – 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;

водоохранная зона – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заболачивания и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

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

градостроительное зонирование – зонирование территорий в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и видах использования земельного участка, форма градостроительного плана земельного участка и порядок ее заполнения установлены Правительством Российской Федерации;

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов

капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

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;

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

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования;

карта градостроительного зонирования – графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты;

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

межевание земель – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и (или) землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков, как объектов недвижимости;

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

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек (киосков, навесов и т.д.

основные виды разрешенного использования – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено при условии обязательного соблюдения требований, установленных строительными нормами и правилами, техническими регламентами настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами;

процент застройки – часть территории земельного участка, которая занята объектами капитального строительства и постройками некапитального характера (%);

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

разрешенное использование недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

санитарно-защитная зона – зона, которая отделяет источник негативного воздействия на среду обитания человека от других территорий и служит для снижения вредного воздействия на человека и загрязнения окружающей среды;

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

территории общего пользования – ограничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации), до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

условно разрешенные виды использования – виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения с проведением публичных слушаний.

Статья 2. Цели, назначение и состав Правил

1. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, требованиями строительных норм и правил, положениями законодательства Российской Федерации и Рязанской области в части

обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды.

- нормативными правовыми актами муниципального образования - Сапожковский муниципальный район по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории р.п. Сапожок.

Статья 3. Область применения Правил

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные в границах р.п. Сапожок земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объекта капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Настоящие Правила применяются при:

1) разработке, согласовании и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства права на которые представляются по итогам конкурсов, аукционов;

2) формировании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости;

3) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) рассмотрении в комиссии по землепользованию и застройке, в суде вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) осуществления государственного контроля за использованием земель, объектов капитального строительства.

3. Использование земельных участков, использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускаются.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация муниципального образования – Сапожковский муниципальный район и Сапожковского городского поселения обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил в средствах массовой информации;
- размещения Правил в сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном объеме, в т.ч. входящих в их состав картографических материалов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в р.п. Сапожок;
 - предоставления 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 и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.
3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами.

Статья 5. Субъекты отношений в области землепользования и застройки

1. Субъектами отношений в области землепользования и застройки являются:

- органы государственной власти Российской Федерации;
- органы государственной власти Рязанской области;
- органы местного самоуправления муниципального образования - Сапожковский муниципальный район и Сапожковское городское поселение;
- физические и юридические лица.

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования – Сапожковский муниципальный район по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания выделение границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки на территории р.п. Сапожок.

Статья 6. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковского городского поселения от 23.12.2016г. №161)

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

- 1) администрация муниципального образования - Сапожковское городское поселение;
- 2) Совет депутатов Сапожковского городского поселения;

- 3) органы местного самоуправления Сапожковского муниципального района;
- 4) иные уполномоченные органы.

2. К полномочиям Совета депутатов Сапожковского городского поселения в области землепользования и застройки относится утверждение настоящих Правил, а также утверждение внесения изменений в действующие Правила.

3. Разделение функций в области землепользования и застройки между администрацией муниципального образования - Сапожковское городское поселение и администрацией муниципального образования – Сапожковский муниципальный район определяются ежегодно заключаемым соглашением о передаче полномочий в соответствии с ч.1 ст.15 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003.

К полномочиям главы администрации муниципального образования - относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний;
- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- руководство комиссией по землепользованию и застройке;
- утверждение документации по планировке территории;
- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- иные полномочия.

4. К полномочиям администрации муниципального образования относятся:

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе подготовки градостроительных планов земельных участков);
- организация и проведение публичных слушаний;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель;
- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- определение предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;
- подготовка изменений в Правила и внесение их на утверждение Сапожковского городского Совета депутатов;
- контроль за разработкой и реализацией документации по планировке территории;
- согласование заданий на разработку документации по планировке территории;
- иные полномочия.
-

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации муниципального образования

1. Комиссия по землепользованию и застройке территории р.п. Сапожок (далее – Комиссия) сформирована для обеспечения разработки и применения настоящих Правил и является постоянно действующим органом при администрации муниципального образования поселения.

Комиссия формируется при администрации органа местного самоуправления на основании постановления, осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Комиссии, настоящими Правилами, а также иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия:

- рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;
- рассматривает заявки на изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования;
- проводит публичные слушания в установленных градостроительным законодательством случаях и порядке;
- подготавливает главе муниципального образования предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. В состав Комиссии входят специалисты органов местного самоуправления имеющих отношение к регулированию земельно-имущественных отношений на территории муниципального образования.

В состав комиссии также включаются депутаты Совета депутатов городского поселения и районной Думы

В состав комиссии могут включаться представители общественных и частных интересов граждан.

Председателя Комиссии назначает глава администрации муниципального образования.

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковского городского поселения от 30.04.2015г. №80)

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Заместитель председателя и секретарь Комиссии выбираются из числа членов Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

Заседания комиссии ведет председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.

5. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

Глава 2. Градостроительная подготовка земельных участков для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 8. Градостроительная подготовка земельных участков

1. Градостроительная подготовка земельных участков, т.е. формирование земельных участков, как объектов недвижимости осуществляется в отношении:

1) неразделенных на земельные участки государственных и муниципальных земель, территорий посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания);

2) ранее сформированных, принадлежащих физическим и юридическим лицам земельным участкам.

2. Для строительства, реконструкции могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

3. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

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

4. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в соответствии с действующим законодательством и статьей 19 настоящих Правил.

6. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и не оформили права на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

7. Физическим и юридическим лицам из состава государственных, муниципальных земель могут предоставляться только сформированные земельные участки.

8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, является сформированным при условии:

- если в отношении данного участка выполнены работы, в результате которых подготовлен проект границ земельного участка и установлены его границы на

местности, подготовлены документы необходимые для осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определено разрешенное использование земельного участка;
- подготовлен градостроительный план;
- определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть осуществлены без такого подключения).

9. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства и реконструкции осуществляется по инициативе и за счет средств:

- заинтересованных в предоставлении участка физических и юридических лиц;
- администрации муниципального образования – в случаях связанных с размещением объектов муниципального значения, указанных в части 1 статьи 10 настоящих Правил.

10. Формирование земельных участков для размещения объектов капитального строительства и реконструкции без предварительного согласования проводит орган по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования на основании заключения отдела архитектуры и градостроительства о возможности строительства или реконструкции заявленного объекта на испрашиваемом земельном участке, и условиях обеспечивающих градостроительную подготовку земельного участка, а именно:

- необходимость разработки документации по планировке территории;
- необходимость подготовки топографической съемки с указанием масштаба для подготовки градостроительного плана земельного участка;
- получение технических условий;
- необходимость получения заключений соответствующих органов (в зависимости от вида строительства, реконструкции объектов).

11. Предоставление земельных участков в собственность для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

12. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет муниципального образования победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

13. При реконструкции объектов капитального строительства правообладателями объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающими зарегистрированными правами на земельные участки, подготовка проектной документации и последующее строительство осуществляется после подготовки и утверждения в установленном порядке градостроительных планов земельных участков.

Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования

1. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (дороги, улицы, проезды, площади) определяются красными линиями,

которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой муниципального образования.

2. Определение границ застроенных и незастроенных земельных участков из состава территорий общего пользования осуществляется в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территории. Предоставление физическим и юридическим лицам участков из состава территорий общего пользования осуществляется на конкурсной основе и только на правах аренды приватизации такие участки не подлежат.

3. Участки из состава территорий общего пользования могут использоваться для размещения объектов обслуживания населения, объектов благоустройства, скверов, детских площадок, памятников, малых архитектурных форм, объектов инженерной инфраструктуры.

4. Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки общего пользования в составе зоны только в случае, если указанные земельные участки переведены в установленном порядке на основании проектов планировки территории из состава территорий общего пользования в состав иных территорий, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях использование территорий общего пользования осуществляется в соответствии с индивидуальным целевым назначением земельного участка.

Статья 10. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, связанных с:

- размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
- объектов электро – газо – тепло - водоснабжения и водоотведения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования;
- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Рязанской области.

2. Порядок изъятия земельного участка, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд устанавливается органами государственной власти Российской Федерации.

3. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

4. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

5. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

6. При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка.

7. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

8. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд осуществляется за счет бюджета муниципального образования.

9. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в отношении земель:

- предусмотренных частью 1 статьи 10 настоящих Правил;
- земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам;

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

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земельных участков для муниципальных нужд определяется земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 12. Установление публичных сервитутов в отношении земельных участков

1. Установление публичного сервитута в отношении земельного участка или иного недвижимого имущества на территории р.п. Сапожок производится на основаниях и в порядке, предусмотренных гражданским и земельным законодательством, настоящей статьей Правил.

2. Публичный сервитут в отношении земельного участка или иного недвижимого имущества может устанавливаться постановлением главы администрации муниципального образования в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, в том числе для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных и берегоукрепительных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;

- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Публичный сервитут устанавливается без изъятия земельных участков.

4. Установление публичного сервитута производится с учетом результатов публичных слушаний, проводимых в соответствии с Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании – Сапожковское городское поселение. При установлении сервитута может указываться срок его действия (срочный сервитут), без указания которого сервитут будет считаться постоянным.

Срочный публичный сервитут прекращает свое действие по истечении срока, указанного в постановлении главы администрации муниципального образования, установившим такой сервитут.

5. В случаях, когда установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией муниципального образования убытков, причиненных установлением такого публичного сервитута, или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

6. В случаях, когда требования, установленные пунктом 5 настоящей статьи, не могут быть соблюдены, собственник земельного участка и (или) иного недвижимого имущества вправе требовать от администрации муниципального образования соразмерную плату.

7. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия главой администрации местного органа самоуправления постановления об отмене сервитута.

8. В постановлении главы администрации местного органа самоуправления об установлении публичного сервитута должны быть указаны:

- 1) наименование и содержание публичного сервитута;
- 2) описание границ земельного участка, иного недвижимого имущества, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- 3) срок действия публичного сервитута (в случае установления публичного сервитута на определенный срок);
- 4) иные сведения, связанные с установлением публичного сервитута.

9. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.

10. Границы зон действия публичных сервитутов являются обязательной составляющей схемы планировочной организации земельного участка.

11. Решение об установлении или прекращении действия публичного сервитута может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковского городского поселения от 23.12.2016г. №161)

Статья 13. Общие положения о планировке территории

1. В целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, осуществляется подготовка документации по планировке территории.

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

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

1) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

2) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

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

5. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

а) границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);

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

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

г) другие границы.

6. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

а) границ земельных участков, которые не являются территориями общего пользования;

б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ.

7. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления в составе проектов планировки и (или) проектов межевания при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, для получения разрешения на строительство.

8. Документация по планировке территории определяет:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- планировочные ограничения существующих и проектируемых объектов;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- и другие.

9. Отклонение параметров планируемого строительства от утвержденных является допустимым в пределах 5% и не влечет за собой корректировку документации по планировке территории.

10. Не допускается осуществление преобразования застроенных территорий без утвержденной документации по планировке территории.

Статья 14. Подготовка документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

2. Основанием для подготовки документации по планировке является:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое главой администрации органа местного самоуправления;
- заказ на подготовку данной документации;
- задание на разработку документации.

Заказчиком документации по планировке территории является администрация органа местного самоуправления либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке территории.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается главой администрации органа местного самоуправления.

3. В решении главы администрации органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;

- цель планировки территории;
- содержание работ по планировке территории;
- сроки проведения работ по планировке территории;
- вид разрабатываемой документации по планировке территории;
- иные сведения.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации органа местного самоуправления в форме постановления.

5. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. Орган местного самоуправления осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям документов территориального планирования, правил землепользования и застройки требованиям технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов. По результатам проверки глава поселения принимает решение о проведении публичных слушаний или о направлении документации на доработку.

7. Публичные слушания по проекту планировки территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки, и законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов в соответствии со статьей 20, 21 настоящих Правил.

8. Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории для включения их в протокол публичных слушаний.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

10. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

11. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 15. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка и инструкция о порядке ее заполнения утверждена Правительством Российской Федерации.

2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

3. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в

составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

4. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;
2) границы зон действия публичных сервитутов;
3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных 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 (далее - технические условия);

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

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

6. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

7. Градостроительный план земельного участка подлежит утверждению главой администрации муниципального образования.

Глава 4. Порядок использования и застройки земельных участков

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Застройщик подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка проводятся в соответствии со статьями 20, 21 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку

рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 17. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования с учетом [статей 20, 21](#) настоящих Правил.

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.

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 местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в [части 5](#) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 18. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковское городское поселение от 23.12.2016г. №161)

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации с учетом результатов публичных слушаний, за исключением случаев:

- изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство;
- разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства определяется в соответствии с проектом планировки территории, в границах которой расположены такие земельные участки и объекты капитального строительства;
- при включении земельных участков в границы населенных пунктов либо об исключении земельных участков из границ населенных пунктов.

3. Публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования с учетом статьи 16 и статей 20, 21 настоящих Правил.

4. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на вид использования, являющийся условно разрешенным осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

5. Изменение 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 принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. При изменении видов разрешенного использования земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать письмо Минэкономразвития РФ от 08.07.2011 N 14310-ИМ/Д23 "Об изменении вида разрешенного использования земельного участка"

Статья 19. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов

1. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов осуществляется:

- в аренду;

- в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, а также органам государственной власти и местного самоуправления;
- в безвозмездное срочное пользование, в случаях, установленных земельным законодательством.

Предоставление в постоянное (бессрочное) пользование земельных участков для жилищного строительства осуществляется с предварительным согласованием места размещения объектов в случае, если строительство осуществляется полностью за счёт средств федерального бюджета, средств бюджета Рязанской области или средств местного бюджета.

2. Заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства лица, обращаются в администрацию органа местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта.

В заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчёты по обоснованию предполагаемого строительства и предварительное санитарное заключение.

3. Отдел архитектуры и градостроительства администрации органа местного самоуправления в течении десяти дней готовит градостроительное заключение с проектом границ земельного участка.

Необходимая для подготовки градостроительного заключения информация о возможности размещения объекта на испрашиваемой территории, и обеспечение подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими органами местного самоуправления, муниципальными организациями в пятидневный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

4. Комиссия оформляет акт о выборе земельного участка с проектом границ и в течение пяти дней информирует население через средства массовой информации о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства

5. Глава администрации муниципального образования в течение пяти дней после окончания срока информирования населения:

- принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка, или решение об отказе в размещении объекта, если предоставление земельного участка отнесено к компетенции органов местного самоуправления;
- или принимает решение об утверждении проекта границ земельного участка и направляет ходатайство о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта вместе с согласованным актом о выборе земельного участка и проектом границ в Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области, если предоставление земельного участка отнесено к компетенции Правительства Рязанской области.

6. Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области после поступления от органа местного самоуправления согласованного акта о выборе земельного участка с проектом границ земельного участка принимает решение о предоставлении земельного участка в порядке, установленном законодательством Рязанской области.

7. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением утвержденных границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в пятидневный срок со дня его утверждения.

8. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд.

10. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления гражданами или юридическими лицами, заинтересованными в предоставлении земельного участка для строительства, границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учёта в порядке, установленном федеральными законами.

11. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта на территории муниципального образования в соответствии с документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства, индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

Глава 5. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковское городское поселение от 23.12.2016г. №161)

Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном настоящей главой, проводятся в следующих случаях:

- при утверждении Правил землепользования и застройки;
- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки документации по планировке территории;
- внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

2. Публичные слушания не проводятся при внесении изменений в Правила в случаях:

- приведения положений Правил в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, местным законодательством;
- уточнения границ зон по данным земельного кадастра;
- уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с утвержденным проектом планировки.
- обнаружения технических ошибок в Правилах.

3. Публичные слушания, в том числе публичные обсуждения, по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, организуются и проводятся Комиссией в соответствии с положением, утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования — Сапожковское городское поселение.

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковское городское поселение от 30.04.2015г. №80)

4. Решение о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, принимается главой муниципального образования на основании обращения Комиссии.

5. Основаниями для обращения Комиссии к главе муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний являются:

- по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства - протокол Комиссии, в котором рассмотрено обращение лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и принято решение о направлении указанного вопроса на публичные слушания;
- по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - протокол Комиссии, в котором рассмотрено обращение лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и принято решение о направлении указанного вопроса на публичные слушания.

6. Комиссия обращается к главе муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам планировки и проектам

межевания территории на основании заключения отдела архитектуры и капитального строительства муниципального образования, подготовленного в порядке, установленном главой 3 настоящих Правил, в котором принято решение о направлении указанных проектов на публичные слушания.

7. Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. В решении о проведении публичных слушаний в обязательном порядке должны содержаться следующие сведения:

- тема публичных слушаний;
- инициатор проведения публичных слушаний (администрация, Комиссия и т.д.);
- дата, время, место проведения публичных слушаний;
- сроки и адрес направления замечаний и предложений по выносимым на публичные слушания вопросам.

9. Начало проведения публичных слушаний наступает с даты опубликования решения о проведении публичных слушаний окончанием проведения публичных слушаний является день опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

10. Срок проведения публичных слушаний составляет:

- по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - не более одного месяца;
- по проекту планировки территории и проекту межевания территории - не более двух месяцев.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту настоящих Правил, в том числе по внесению в них изменений, не может быть более чем один месяц со дня опубликования такого проекта.

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 городского поселения.

При подготовке изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. Срок проведения публичных слушаний по внесению изменений не может быть более чем один месяц.

12. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и соответствующих приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

14. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний не позднее тридцати дней с момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации для последующего направления в представительный орган на утверждение.

Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 21. Процедура проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящих Правил, могут проводиться в выходные и будние дни.

2. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

3. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4. Место проведения публичных слушаний определяется с учетом приближенности к территории, на которую рассматриваются вопросы, указанные в пункте 1 статьи 20 настоящих Правил, а также обеспеченности условиями для демонстрации графических и цифровых демонстрационных материалов.

5. Публичные слушания при отсутствии на них граждан и заинтересованных лиц, зарегистрировавшихся как участники публичных слушаний, считаются недействительными.

Глава 6. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 22. Подготовка проектной документации

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде чертежей (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация, а также результаты инженерных изысканий объектов капитального строительства подлежат государственной экспертизе в порядке, предусмотренном статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

4. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо вправе направить проектную документацию и результат инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

5. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий установлены главой 6 Градостроительного кодекса РФ.

6. Схема планировочной организации земельного участка, архитектурные и объемно-планировочные решения, проект организации строительства, разрабатываемые в составе проектной документации объектов капитального строительства, подлежат обязательному согласованию с отделом архитектуры и капитального строительства муниципального образования.

Статья 23. Разрешение на строительство

1. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления.

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы (с учетом ст. 74 Федерального закона от 01.07.2011 N 169-ФЗ):

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
 - ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных [статьей 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных [частью 6 статьи 49](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со [статьей 17](#) настоящих Правил);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

2. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в [пунктах 1, 2](#) и [5 части 1](#) настоящей статьи, запрашиваются органами, местного самоуправления, в

государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

3. Документы, указанные в [пункте 1 части 1](#) настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. К заявлению, указанному в [части 1](#) настоящей статьи, может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений орган местного самоуправления.

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы (с учетом ст. 74 Федерального закона от 01.07.2011 N 169-ФЗ):

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в [пунктах 1 и 2 части 5](#) настоящей статьи, запрашиваются уполномоченным на выдачу разрешений органом местного самоуправления в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

7. Документы, указанные в [пункте 1 части 5](#) настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в [частях 1 и 5](#) настоящей статьи документов. Документы, предусмотренные [частями 1 и 5](#) настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме.

9. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
- 2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

10. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

11. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных [частью 1](#) настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с [частью 2](#) настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

12. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

13. Выдача разрешения на строительство осуществляется органом местного самоуправления без взимания платы.

В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство уполномоченный орган местного самоуправления направляет копию такого разрешения в орган исполнительной власти Рязанской области, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора.

[Форма](#) разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (приказом Минрегиона РФ от 19.10.2006 N 120 утверждена [Инструкция](#) о порядке заполнения формы разрешения на строительство).

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

14. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган исполнительной власти Рязанской области, орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, а также иной документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Для объектов индивидуального жилищного строительства один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

15. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с [частью 10](#) настоящей статьи. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

16. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом местного самоуправления, выдавшим разрешение на строительство, по [заявлению](#) застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

17. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных [частью 18](#) настоящей статьи.

18. Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения уполномоченного на выдачу разрешений органа местного самоуправления в случае:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки.

19. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления принимается решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок по основаниям, указанным в [части 18](#) настоящей статьи.

20. Органы, уполномоченные на предоставление сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляют сведения о государственной регистрации прекращения прав на земельные участки по основаниям, указанным в [пунктах 1 – 3 части 18](#) настоящей статьи.

21. Уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления принимается решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок, указанный в [части 19](#) настоящей статьи, при получении одного из документов от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении прав на земельный участок;

22. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

23. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

24. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло

право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с градостроительным и [земельным](#) законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

25. В случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

26. Лица, указанные в части 22 - 24 настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме о переходе к ним прав на земельные участки, права, об образовании земельного участка уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления с указанием реквизитов:

1) правоустанавливающих документов на такие земельные участки в случае, указанном в [части 22](#) настоящей статьи;

2) решения об образовании земельных участков в случаях, предусмотренных [частями 23](#) и 24 настоящей статьи, если в соответствии с земельным [законодательством](#) решение об образовании земельного участка принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;

3) градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в случае, предусмотренном [частью 24](#) настоящей статьи;

27. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе одновременно с уведомлением о переходе к ним прав на земельные участки, об образовании земельного участка представить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления копии документов, предусмотренных [пунктами 1 - 3 части 26](#) настоящей статьи.

28. В случае, если данные документы, не представлены заявителем, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления обязан, запросить такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти или органах местного самоуправления

29. В срок не более чем десять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в [части 26](#) настоящей статьи, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления принимают решение о внесении изменений в разрешение на строительство.

30. Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных соответственно [пунктами 1 – 3 части 26](#) настоящей статьи.

2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;

3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка в случае, предусмотренном [частью 24](#) настоящей статьи.

31. В течение пяти рабочих дней со дня принятия уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство уведомляют о таком решении или таких изменениях:

1) орган исполнительной власти Рязанской области, осуществляющий государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение на строительство которого внесено изменение;

2) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство, на котором внесено изменение;

3) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

Глава 7. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковского городского поселения от 23.12.2016г. №161)

Статья 24. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 20](#) и [21](#) настоящих Правил.

Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки документам территориального планирования;

2) при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки;

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

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением, изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

4. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Часть II. Градостроительное зонирование. Градостроительные регламенты

Глава 8. Положения о территориальном зонировании

Статья 25. Общие положения о территориальном зонировании

1. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами в границах территориальных зон р.п. Сапожок в соответствии с требованиями действующего законодательства и определяют правовой режим, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования.

2. Содержащиеся в настоящих Правилах материалы градостроительного зонирования территории р.п. Сапожок включают:

- 1) карту градостроительного зонирования территории р.п. Сапожок;
- 2) градостроительные регламенты.

3. На карте градостроительного зонирования отображены:

- 1) установленные настоящими Правилами границы территориальных зон;
- 2) установленные в соответствии с федеральным законодательством территории, на которых градостроительная деятельность ограничена, обозначены зоны с особыми условиями использования территорий.

4. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования приведен в части 1 статьи 29 настоящих Правил.

5. Зонами с особыми условиями использования территорий на территории р.п. Сапожок являются: зона природных ландшафтов ограниченного пользования, санитарно-защитные зоны, водоохранные и прибрежные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения.

Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон.

Глава 9. Градостроительные регламенты

Статья 26. Градостроительные регламенты. Порядок установления и применения

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковского городского поселения от 23.12.2016г. №161)

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

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

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут

использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в части 8 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.

Статья 27. Перечень территориальных зон

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в границах населенного пункта р.п. Сапожок установлены следующие виды территориальных зон по функциональному назначению:

1. Жилые зоны

Ж- 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж- 2 Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

2. Общественно-деловые зоны

ОД- 1 Зона многофункциональной общественно-деловой застройки.

ОД- 2 Зона образовательных и детских дошкольных учреждений.

ОД- 3 Зона учреждений здравоохранения.

ОД-4 Зона спортивных сооружений.

3. Рекреационные зоны

Р- 1 Зона парков, городских скверов.

Р- 2 Общепоселковая рекреационная зона.

4. Производственные зоны

ПР-1. Зона производственных предприятий I класса вредности (санитарно-защитная зона 1000 м.).

ПР-2. Зона производственных предприятий II - III классов вредности (санитарно-защитная зона от 500 до 300 м.).

ПР-3. Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов вредности (санитарно-защитная зона от 100 до 50м).

ПР- 4 Зона инженерной и транспортной инфраструктур.

5. Зоны специального назначения

С- 1 Кладбища.

С- 2 Зона природных ландшафтов ограниченного пользования

6. Зоны сельскохозяйственного использования.

СХ- Зона земель сельхозназначения

2. Кроме территориальных зон, на карте градостроительного зонирования территории городского поселения р.п. Сапожок обозначены территории: улиц и дорог, водоохранные зоны водоемов, санитарно-защитных зон промышленных и коммунальных объектов.

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

- а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- б) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков;
- в) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

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.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

4. 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.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

Статья 28. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковское городское поселение от 23.12.2016г. №161, от 10.03.2017г. №170)

1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания населения. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

1.2 Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Код зоны	Виды разрешенного использования	Описание видов разрешенного использования
----------	---------------------------------	---

	земельных участков	
Ж-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - индивидуальные жилые дома до 3-х этажей (включая мансардный), возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире; - индивидуальные жилые дома до 3-х этажей (включая мансардный) с приусадебными земельными участками для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитных зон; - индивидуальные жилые дома до 3-х этажей (включая мансардный) с встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания населения (парикмахерские, булочные, кондитерские, мастерские по ремонту одежды и обуви и др. площадью до 100 м²); - детские дошкольные учреждения; - школы общеобразовательные; - амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки; - отделения банков, административные здания не связанные с большой посещаемостью граждан; - библиотеки, детские клубы, студии, музыкальные школы; - детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения; - отдельно стоящие объекты торговли площадью до 500 кв.м; - объекты бытового обслуживания населения; - бани, сауны. - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства. - для ведения личного и подсобного хозяйства. <p><i>(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковское городское поселение от 10.03.2017г. №170)</i></p>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - хозяйственные постройки различного назначения, в т.ч для содержания домашних животных и птицы (при условии соблюдения санитарно-гигиенических норм за исключением фермерских хозяйств), огороды, палисадники, теплицы оранжереи; - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; - площадки для отдыха с элементами озеленения, малые архитектурные формы (беседки, перголы, навесы и др.); - бассейны в границах приусадебных участков; - площадки для мусорных контейнеров; - встроенные или отдельно стоящие гаражи, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок; - открытые стоянки для гостевого транспорта; - пожарные депо, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); - благоустройство территории; - сети и объекты инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, газоснабжения, связи (за исключением объектов сотовой

		связи); - подъездные автодороги.
	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - административные отдельно стоящие здания, офисы, конторы площадью более 500 кв. м; - магазины, торговые центры, рынки открытые и закрытые общей площадью более 500 кв. м; - заведения среднего специального образования; - клубы многоцелевого и специализированного использования; - гостиницы; - кафе, рестораны, бары; - станции скорой помощи; - учреждения здравоохранения районного значения; - гаражные кооперативы; - автозаправочные станции; - объекты религиозного назначения - малые предприятия, мини-фермы и другие сельскохозяйственные объекты, не требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м; - объекты различного назначения, оказывающие воздействие на окружающую среду - загрязнение почв, воздуха, воды (шум, вибрация, выбросы в атмосферу, электромагнитное, радиационное излучение, запахи иные вредные воздействия), требующие установления санитарно-защитной зоны 50 м и более.

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

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковское городское поселение от 10.03.2017г. №170)

Предельный минимальный размер земельного участка	20м	Минимальная ширина участков вдоль фронта улиц
Предельная минимальная площадь земельного участка	500 кв.м	Для индивидуального жилищного строительства
	600 кв.м	Для ведения личного подсобного хозяйства
	15 кв.м	Для гаража и хозяйственного блока
	Не регламентируется	ведение огородничества
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	2000 кв.м	Для индивидуального жилищного строительства
	5000 кв.м	Для ведения личного подсобного хозяйства
	36 кв.м. – для 1-о 72 кв.м- для 2-х	Для гаража и хозяйственного блока
	300кв.м	ведение

		огородничества
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%	Для жилых домов
	60%	Для объектов обслуживания
Расстояние по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011.		

При формировании новых участков жилой застройки рекомендуется соблюдать следующие параметры размещения зданий строений, сооружений.

Усадебный, одно - двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
- от построек для содержания скота и птицы - 4 м;
- от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

В зоне сложившейся застройки при реконструкции зданий, сооружений не допускается нарушать существующую линию застройки.

Размещение вспомогательных зданий и сооружений в пределах выделенных земельных участков не должно выходить за линию застройки.

Вспомогательные здания высотой до 1 этажа с возможным использованием мансард, но не выше основного строения.

В целях наименьшего затенения соседних участков расстояние от дома, хозяйственных построек и сооружений до границ соседних участков, расположенных с востока, севера и запада и промежуточных положений, должно составлять не менее 0,5 высоты указанных строений (сооружений), измеренной от планировочной отметки земли до конька крыши (до верхней отметки сооружений).

Инсоляция территорий и помещений малоэтажной застройки должна обеспечивать непрерывную 3-часовую продолжительность в весенне-летний период или суммарную 3,5-часовую продолжительность.

В случае отсутствия возможности выполнения данных норм необходимо письменное согласие владельцев смежных земельных участков.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями;

при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному письменному согласию собственников жилых домов.

На территориях с застройкой усадебными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ) и СНиП 2.07.01-89*.

Противопожарные расстояния зданиями строениями сооружениями рекомендуется принимать в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Минимальные расстояния при степени огнестойкости зданий, сооружений и строений, метры		
	I, II	III	IV, V
I, II	6	8	10
III	8	8	10
IIIa, IIIб, IV, IVa, V	10	10	15

Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка (независимо от суммарной площади застройки) не нормируются.

Для двухэтажных зданий, сооружений и строений каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также зданий, сооружений и строений с кровлей из горючих материалов противопожарные расстояния следует увеличивать на 20 процентов.

Противопожарные расстояния от одно -, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаражей, бань) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних приусадебных участках допускается уменьшать до 6 метров при условии, что стены зданий, обращенные друг к другу, не имеют оконных проемов, выполнены из негорючих материалов или подвергнуты огнезащите, а кровля и карнизы выполнены из негорючих материалов.

Расстояние от площадок с контейнерами бытового мусора до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать минимум не менее 20 м.

Земельные участки индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены.

Ограждение территории, его высота, конструкция, материал должны быть согласованы с уполномоченным органом администрации местного органа самоуправления.

Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка.

Конструкцию ограждение участка со стороны улиц рекомендуется делать прозрачным высотой не более 2-х метров. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.

расстояние от полотна дороги до ограждения - не менее 3 метров;

на границе с соседними участками ограждение должно устраиваться с учетом минимального затенения соседних участков, высотой не более 2,0 м до наиболее высокой части ограждения.

Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, отвечающих требованиям формирования эстетичного вида улицы.

Благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 метров. При наличии расстояния между проезжей частью и ограждением более 2 метров, допускается озеленение выше 2 метров, при условии, что воздушный проем от линии электропередачи до верха озеленения составляет не менее 1 метра.

Обязательно обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.

Использование палисадников разрешается только под посадку декоративных растений и цветов, для эстетического оформления улицы.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Для организации бытового обслуживания населения допускается устройство встроенных в жилые дома общественных бытовых учреждений (парикмахерских, кафе, пунктов проката, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров).

При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 50 м². Упомянутые учреждения и предприятия могут иметь центроформирующее значение и размещаться в центральной части поселения или жилого образования.

Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последней зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

Параметры инженерной обеспеченности территории:

водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП2.04.02-84, допускается использовать для водоснабжения индивидуальные источники водоснабжения (скважины, колодцы);

подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;

санитарная очистка территории, мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок.

Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
Ж-2	Основные виды разрешенного	<ul style="list-style-type: none">- многоквартирные жилые дома до 3-х этажей включительно с возможным использованием мансард;- блокированные жилые дома до 3-х этажей включительно;

	использования	<ul style="list-style-type: none"> - детские дошкольные учреждения; - школы общеобразовательные; - многопрофильные учреждения дополнительного образования (библиотеки, детские клубы, студии, музыкальные школы); - детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения; - открытые площадки для занятий спортом; - амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки; - предприятия торговли и общественного питания (общей площадью не более 1000 кв.м.); - предприятия бытового обслуживания населения; - почтовые отделения, отделения связи; - административно-хозяйственные и общественные учреждения местного значения; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - объекты жилищно-коммунального обеспечения ; - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); - площадки для сбора мусора; - автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - гаражи для индивидуальных легковых автомобилей боксового типа; - сети и объекты инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, газоснабжения, связи (за исключением объектов сотовой связи)); - подъездные автодороги.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - специальные жилые дома для престарелых и инвалидов; - учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских; - гостиницы; - залы, клубы многоцелевого и специализированного использования; - физкультурно-оздоровительные сооружения; - учреждения культуры и искусства районного и местного значения; - встроенно-пристроенные и отдельно-стоящие объекты бытового обслуживания населения; - объекты торговли (общей площадью свыше 1000 кв.м.); - автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей свыше 50 автомобилей; - культовые сооружения

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

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению	
Расстояние по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011.		

В случае разделения земельного участка многоквартирного жилого дома на отдельные участки для каждой квартиры размер такого участка должен быть не менее 300 кв.м.

Расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок общего пользования различного назначения необходимо предусматривать не менее:

для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12 м;

для отдыха взрослого населения - 10 м;

для занятий физкультурой в зависимости от шумовых характеристик - 10 - 40 м (наибольшие значения принимать для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса);

для хозяйственных целей - 20 м;

для выгула собак - 40 м;

для стоянки автомашин - расстояние следует предусматривать в соответствии с требованиями, установленными региональными нормативами градостроительного проектирования "Организация хранения и парковки автотранспортных средств в населенных пунктах Рязанской области".

При этом расстояние от площадок для сушки белья не нормируется.

Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ детских дошкольных учреждений, лечебных учреждений и учреждений питания следует принимать не менее 20 м.

Расстояния от площадок для мусоросборников до наиболее удаленного входа в жилое здание следует принимать:

не более 100 м (для домов с мусоропроводами);

20 м (для домов без мусоропроводов).

В жилых микрорайонах следует проектировать следующие основные виды площадок: для игр детей, для отдыха взрослых, для занятий спортом. Данные площадки могут располагаться как на территориях рекреационных объектов (парк, сад, поселковый сад, бульвар, сквер), так и на территории жилой застройки.

Размеры площадок для стоянок автомашин наземных принимаются 25 м²/на одно машино-место, для гаражей 30 м²/на одно машино-место, расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий определяется табл. 10 СНиП 2.07.01-89 и требованиями технического регламента «О требованиях пожарной безопасности».

Расстояние от красных линий предприятий и учреждений обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки.

Высота зданий – до 3 этажей включительно с возможным использованием мансардного этажа.

Высота вспомогательных построек – не выше 1 этажа.

Иные параметры в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к строениям, расположенным на приквартирных участках.

Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.

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

Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Не допускается размещать во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилых домов:

- специализированные магазины москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;
- магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

- склады любого назначения оптовой торговли;

- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 часов;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 30 кв. м);

- бани и сауны;

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 кв. м и с музыкальным сопровождением;

- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);

- автоматические телефонные станции общей площадью более 100 кв. м;

- похоронные бюро;

- встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ);

травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи, дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема, отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

Максимальная площадь встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 40% от общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования.

Размеры земельных участков, плотность застройки определяются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка

2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

2.1 ОД-1 Зона многофункциональной общественно-деловой застройки.

Зона многофункциональной общественно-деловой застройки выделяется для развития существующих и размещения планируемых объектов общественно-делового, административного назначения в сочетании с жилой застройкой, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
ОД-1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - малоэтажная многоквартирная жилая застройка до 3-х этажей включительно с возможным использованием мансард ; - малоэтажная многоквартирная жилая застройка до 3-х этажей включительно с возможным использованием мансард с жилыми единицами в верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения; - встроенно-пристроенные к жилым домам объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, отделения связи, офисы, врачебные кабинеты и др. учреждения, рассчитанные на малый поток посетителей; - индивидуальные жилые дома до 3-х этажей включительно с возможным использованием мансард; - отдельно-стоящие административно-хозяйственные учреждения поселкового и районного значения, деловые,

		<p>общественные учреждения и организации, отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га;</p> <ul style="list-style-type: none"> - детские дошкольные учреждения; - школы общеобразовательные; - библиотеки, клубы, музеи в т.ч. под открытым небом, студии, музыкальные школы; - офисы и представительства, конторы, различные агентства; - отделения, участковые пункты милиции; - кредитно-финансовые учреждения; - объекты связи; - проектные организации; - культурно-развлекательные комплексы, клубы многоцелевого и специализированного использования без ограничения по времени работы; - торгово-развлекательные комплексы, отдельно-стоящие объекты торговли; - гостиницы; - врачебные кабинеты; - аптеки; - ветлечебницы (без содержания животных); - рестораны, кафе, бары; - предприятия бытового обслуживания населения, бани, сауны; - мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (исключая производства в результате которых образуются запахи, шумы, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - оборудованные площадки (для летних кафе, хозяйственные); - открытые гостевые автостоянки для временного хранения а/м; - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - сады, скверы; - малые архитектурные формы; - площадки для сбора мусора; - сети и объекты инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, газоснабжения, связи (за исключением объектов сотовой связи)); - подъездные автодороги.

Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - жилые дома свыше 3-х этажей; - супермаркеты; - открытые и закрытые оптовой торговли рынки; - автозаправочные станции; - мойки автомашин; - автостоянки более чем на 50 автомобилей; - сооружения культа;
---	--

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

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	200 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	5000 кв.м	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	
<p>Расстояние по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011.</p> <p>Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p>		

Высота для всех основных строений зоны составляет до 3 наземных этажей включительно, исключение составляют шпили, башни, колокольни.

Предельные значения параметров земельных участков устанавливаются проектом планировки территории и (или) проектов межевания территории.

2.2 ОД -2 Зона общеобразовательных и детских дошкольных учреждений

Зона общеобразовательных и детских дошкольных учреждений выделяется с целью создания комфортных и безопасных условий для посещающих их детей.

Зона предназначена для размещения общеобразовательных школ, детских учреждений дошкольного образования, детских садов, создания рекреационных территорий.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
ОД-2	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - общеобразовательные школы; - школы-интернаты; - музыкальные, художественные, спортивные школы; - учреждения дошкольного образования; - детские сады; - жилые дома для учителей; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения; - открытые площадки для занятий физкультурой и спортом; - детские игровые площадки; - библиотеки, архивы; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - открытые гостевые автостоянки для временного хранения а/м; - сады, скверы; - площадки для сбора мусора; - гаражи для ведомственных автомашин; - малые архитектурные формы; - сети и объекты инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, газоснабжения, связи (за исключением объектов сотовой связи)); - подъездные автодороги.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - заведения среднего специального образования;

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

Высота зданий для основных строений не более 3-х этажей.

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	200 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	5000 кв.м	

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%	
<p>Расстояние по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011.</p> <p>Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p>		

Площадь земельных участков школ и школ-интернатов должна приниматься в соответствии с действующими нормативами по проектированию школьных и дошкольных учреждений.

При размещении жилых домов для учителей участки для их размещения должны примыкать непосредственно к земельным участкам школ, но быть от них изолированы и иметь отдельные входы и въезды.

Земельные участки школ и школ-интернатов предусматривают ограждение по всему периметру, высотой 1,8 м.

2.3 ОД -3. Зона учреждений здравоохранения

Предназначена для создания условий функционирования действующих и создания новых специализированных лечебно-профилактических учреждений.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
ОД-3	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - больницы, диспансеры, стационары; - амбулаторно-поликлинические учреждения; - здания для патологоанатомических исследований; - станции скорой помощи; - гаражи ведомственных легковых а/м и а/м специального назначения; - аптеки; - специализированные лаборатории; - пункты оказания первой медицинской помощи; - профилактории; - санатории; - жилые дома служебного жилищного фонда для персонала;

		<ul style="list-style-type: none"> - учреждения социальной защиты⁴ - культовые объекты; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).
	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (открытые); - сады, скверы; - малые архитектурные формы; - площадки для сбора мусора; - сети и объекты инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, газоснабжения, связи (за исключением объектов сотовой связи)); - подъездные автодороги.
	Условно разрешенные виды использования	не устанавливаются

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

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	200 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	5000 кв.м	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40-60%	

Расстояние по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011.

Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Площадь земельных участков должна приниматься в соответствии с проектами планировки территории и действующими нормативами по проектированию учреждений здравоохранения.

Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории.

2.4. ОД -4 Зона спортивных сооружений

Предназначена для сохранения и развитие территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом, а также для отдыха населения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
ОД-4	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - универсальные спортивные и зрелищные комплексы; - плоскостные сооружения для занятий спортом, теннисные корты; - спортклубы, спортивные школы; - бассейны; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).
	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - открытые парковки для временного размещения транспортных средств; - объекты пожарной охраны. - сети и объекты инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, газоснабжения, связи (за исключением объектов сотовой связи)); - гаражи для ведомственных автомашин.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - гостиницы; - открытые кинотеатры; - кафе, рестораны; - объекты торговли.

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

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
--	--------------------------	--

Предельная минимальная площадь земельного участка	200 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	5000 кв.м	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%	
<p>Расстояние по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011.</p> <p>Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».</p>		

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех иных

видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

3. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

3.1. Р-1 Зона парков, городских скверов.

Зона предназначена для обеспечения условий сохранения и благоустройства существующих и организации новых парков и городских скверов в целях организации благоприятного для жизни населения городского пространства.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
----------	--	---

Р-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - парки, скверы, бульвары; - вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы; - игровые площадки, площадки отдыха, катки; - площадки для пикников; - искусственные водоемы; - спортплощадки; - танцплощадки, дискотеки;
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - гостевые парковки для временного размещения транспортных средств; - оранжереи; - резервуары для хранения воды; - объекты пожарной охраны; - сети и объекты инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, газоснабжения, связи (за исключением объектов сотовой связи)); - объекты санитарного обустройства территории; - подъездные автодороги.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - объекты торговли; - объекты обслуживания населения; - гостиницы, гостевые дома; - автостоянки, предназначенные для оказания услуг по хранению автотранспортных средств.

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

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	2 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	20%	

Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, расположе

нных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не

распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются,

определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и

утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами

Любые условно разрешенные виды использования в зонах могут быть допущены, если принятый вид использования направлен на благоустройство территорий парков и скверов и не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

При этом учитывается компенсационное озеленение прилегающей территории по согласованию с отделом архитектуры и капитального строительства.

3.2 Р-2 Общепоселковая рекреационная зона.

Зона выделена с целью сохранения существующих природных территорий их благоустройства, а также создания новых мест отдыха населения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
Р-2	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - размещение объектов и хозяйственная деятельность исключая отрицательное влияние на выполнение данной зоной экологических, санитарно-гигиенических, рекреационных функций и способствующие использованию мест природного ландшафта в целях туризма, спорта и рекреации; - лесопарки, лугопарки; - искусственно созданные водные объекты; - малые архитектурные формы, элементы дизайна, малые архитектурные формы, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства и другие элементы благоустройства; - площадки для игр и занятий физкультурой и спортом; - места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; - пляжи; - дорожно-тропиночная сеть, лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки; - укрытия и навесы от дождя, питьевых источников,

		подходы к водоемам и видовым площадкам, беседки, скамейки, при обязательном выполнении мероприятий по санитарному обустройству территории.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - размещение объектов и хозяйственная деятельность способствующая обустройству и сохранению мест природного ландшафта и использования их в целях туризма, спорта и рекреации; - открытые парковки для временного размещения транспортных средств; - объекты инженерного обеспечения, линейные объекты; - участковые пункты милиции - площадки для мусоросборников; - сети и объекты инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, газоснабжения, связи (за исключением объектов сотовой связи)); - мероприятия по инженерной подготовке территории, защите от оврагообразования, оползней и т.д. - объекты санитарного обустройства территории.
	Условно разрешенные виды использования.	- не устанавливаются

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

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	2 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	20%	

Земельные участки, расположенные в рекреационной зоне относятся к землям сельскохозяйственного назначения в связи с этим ограничения и параметры

использования земельных участков в зоне устанавливаются федеральным и региональным земельным законодательством.

В соответствии с Градостроительным кодексом для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется на основании проекта планировки территории с установлением охранных и санитарно-защитных зон.

Проект строительства магистральных линейных сооружений в обязательном порядке должен содержать раздел рекультивации земель.

Существующие массивы зеленых насаждений допускается преобразовывать в лесопарки и относить дополнительно к озелененным территориям общего пользования.

При размещении парков и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

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

3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

3.1 ПР-1. Зона производственных предприятий I класса вредности (санитарно-защитная зона 1000 м.)

Зона предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур I класса вредности.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
ПР-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 1000 м; - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; - объекты и производства
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; - автозаправочные станции всех типов; - ЦТП, ТП, РП; - объекты инженерного обеспечения, линейные объекты; - гаражи для ведомственных автомашин; - площадки отдыха для персонала предприятий; - площадки для сбора мусора.

	Условно разрешенные виды использования.	не устанавливаются
--	---	--------------------

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

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению	

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки

видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010

3.2. ПР-2. Зона производственных предприятий II - III классов вредности (санитарно-защитная зона от 500 до 300 м.)

Зона предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур II - III класса вредности.

Код	Виды	Описание видов разрешенного использования
-----	------	---

зоны	разрешенного использования земельных участков	
ПР-2	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной от 500 до 300 м; - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; - коммунальные объекты (водозаборные сооружения, водопроводные очистные сооружения, аэрологические станции, насосные станции, канализационные очистные сооружения и др.); - сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания; - научно-исследовательские и изыскательские организации; - объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства; - пожарные части; - объекты оптовой торговли, базы, склады, центры логистики. - административные организации, офисы; - помещения обслуживающего персонала; - аптеки; - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; - автозаправочные станции всех типов; - ЦТП, ТП, РП; - объекты инженерного обеспечения, линейные объекты; - гаражи для ведомственных автомашин; - площадки отдыха для персонала предприятий; - площадки для сбора мусора.
	Условно разрешенные виды использования.	- не устанавливаются

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

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь	Не подлежит	

земельного участка	установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению	

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010

3.3 ПР-3. Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов вредности (санитарно-защитная зона от 100 до 50м)

Зона предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур IV - V классов вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
ПР-3	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - промышленные и коммунально-складские предприятия - организации с санитарно-защитной зоной от 100 до 50 м. - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; - коммунальные объекты (водозаборные сооружения, водопроводные очистные сооружения, аэрологические станции, насосные станции, канализационные очистные сооружения и др.); - научные, проектные и конструкторские организации; - объекты оптовой торговли, базы, склады, центры логистики; - предприятия автосервиса; - автозаправочные станции; - административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, городского и внегородского значения;

		<ul style="list-style-type: none"> - многофункциональные деловые и обслуживающие здания; - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; - заводские поликлиники, пункты первой медицинской помощи; - аптеки; - пожарные депо; - отделения, участковые пункты милиции.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; - ЦТП, ТП, РП; - объекты инженерного обеспечения, линейные объекты; - гаражи для ведомственных автомашин; - площадки отдыха для персонала предприятий; - площадки для сбора мусора.
	Условно разрешенные виды использования.	не устанавливаются

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

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению	

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации

объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010

Предельные значения параметров земельных участков устанавливаются проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории.

Все действующие предприятия должны иметь проект санитарно-защитной зоны.

Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменение характера производства, сдачу в аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и отделом архитектуры и капитального строительства.

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

3.4. ПР-4. Зона инженерной и транспортной инфраструктур

Предназначена для организации территорий предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения коммунальных и транспортных объектов.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
ПР-4	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - автотранспортные магистрали; - объекты автотранспортной инфраструктуры; - автозаправочные станции всех типов; - складские предприятия; - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; - радио и телевизионные вышки, вышки сотовой связи; - объекты энергоснабжения, связи; - коммунальные объекты (водозаборные сооружения, водопроводные очистные сооружения, аэрологические станции, насосные станции, канализационные очистные сооружения и др.); - предприятия автосервиса, гаражи, автостоянки и др.; - пожарные депо.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - линейные объекты и объекты инженерной инфраструктуры; - защитные инженерные сооружения; - лесонасаждения; - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; - сбора мусора.
	Условно разрешенные виды	Не устанавливаются

	использования.	
--	----------------	--

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

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению	

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для размещения объектов в зоне определяются проектом планировки территории и, в его составе, проектом межевания территории в соответствии с действующими нормами проектирования, с указанием необходимой санитарно-защитной и охранной зоны размещаемых в зоне объектов. Высота основных объектов в соответствии с технологическим процессом предприятий.

Высота обслуживающих объектов до 3-х этажей включительно.

Ширина охранных зон инженерных сетей составляет:

ЛЭП 500 кВ - 30 м;

ЛЭП 110 кВ - 20 м;

ЛЭП 35 кВ - 15 м;

ЛЭП 6-10кВ - 10 м;

Газопроводы низкого давления – 2 м;

Подземные источники водоснабжения – 50 м;

Газопроводы высокого давления, продуктопроводы – 25 м от оси трубопровода.

Расстояние до населенных пунктов, промышленных предприятий, зданий и сооружений составляет:

Межпоселковый газопровод – 50 м от осей крайних трубопроводов;

Магистральный продуктопровод – 100 м от осей крайних трубопроводов.

Охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередач в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими на вышеуказанных расстояниях по обе стороны от крайних проводов.

В охранных зонах запрещается:

- а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередач;
- б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах указанных зон;
- в) разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередач;
- г) размещать свалки;
- д) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров.

Для получения письменного решения о согласовании осуществления действий, в зонах охраны воздушных линий электропередач заинтересованные лица обращаются с письменным заявлением к сетевой организации (ее филиалу, представительству или структурному подразделению), ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, не позднее чем за 15 рабочих дней до осуществления необходимых действий.

Границы охранных зон объектов транспортной и инженерной инфраструктуры показаны на карте градостроительного зонирования.

5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

5.1. С-1 Кладбища.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
С-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - кладбища традиционного захоронения; - закрытые кладбища; - мемориальные комплексы; - кладбища, закрытые на период консервации; - культовые объекты.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - административно-хозяйственные объекты, связанные с функционированием кладбищ; - похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания; - временные парковки автомобильного транспорта; - площадки для сбора мусора; - киоски, временные павильоны розничной торговли ритуальными принадлежностями.
	Условно разрешенные виды использования.	Не устанавливаются

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

Предельный	минимальный	размер	Не подлежит	
------------	-------------	--------	-------------	--

земельного участка	установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	100000 кв.м	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению	

Минимальная площадь земельного участка определяется проектом планировки и проектом межевания территории.

Площадь земельного участка для застройки в зоне определяется в каждом случае индивидуально в соответствии с действующими нормами проектирования.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с федеральным законодательством и региональными нормативами градостроительного проектирования РНГП 6.10-2010, нормами на проектирование объектов.

Расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается принимать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 50 м.

После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет, расстояния до жилой застройки могут быть сокращены.

Размер участка земли на территориях кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.

Планировочное решение зоны захоронений для всех типов кладбищ должно обеспечивать:

разделение территории на участки, различающиеся по типу захоронений, при этом площадь мест захоронения должна быть не менее 65 - 70% общей площади кладбища;

разделение территории кладбища на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища);
канализование, водо-, тепло-, электроснабжение, благоустройство территории.

по территории кладбищ и их СЗЗ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Кладбища необходимо отделять санитарно-защитными зонами от территорий жилой застройки, в том числе от отдельных жилых домов, а также других территорий с нормируемыми показателями среды обитания: спортивных сооружений, территорий

детских площадок, образовательных и детских учреждений, стационарных лечебно-профилактических учреждений общего пользования.

5.2 С-2 Зона природных ландшафтов ограниченного использования.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
С-2	Основные виды разрешенного использования.	- Лесопарки - спортивные и игровые площадки, - лыжные трассы, велосипедные и беговые дорожки
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств - вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха
	Условно разрешенные виды использования.	Не устанавливаются

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех иных

видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Зона выделена с целью сохранения естественных природных территорий (болот, оврагов, берегов рек и др.) которые из-за сложного рельефа, гидрогеологических и др. природных особенностей подлежат ограниченному или не подлежат вовсе никакому использованию.

Сохранение и использование вышеуказанных территорий проводится для предотвращения разрушения склонов оврагов, борьбы с оползнями, эрозией почв, а также в целях сохранения заболоченных территорий от использования, которое может привести к ухудшению их состояния и сообщающихся с ними водных объектов, привести к истощению вод и нарушению водного баланса прилегающих территорий.

В целях борьбы с оврагами, размывами склонов необходимо проводить мероприятия, включающие:

организацию закрытых и открытых водостоков как средство инженерной защиты территории для самотечного или принудительного удаления талых и дождевых вод;

на склонах, подверженных интенсивным эрозийным процессам, обработку почв для устройства озеленения необходимо проводить поперек склона, увязав ее предварительно с подготовительными мероприятиями, перехватывающими поверхностный сток (глубокая вспашка, бороздование, устройство защитных валиков и т.п.).

противоэрозионное озеленение, с целью защиты территорий от разрушительного действия растущих оврагов - создание приовражных лесных полос, которые размещаются вдоль бровок оврагов.

Использование территорий занятых болотами осуществляется в соответствии с Водным кодексом РФ.

Запрещается загрязнение и засорение болот отходами производства и потребления, загрязнение их нефтепродуктами, ядохимикатами и другими вредными веществами.

6. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

6.1 СХ-1 Зона земель сельхозназначения

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Описание видов разрешенного использования
ССХ-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - поля и участки для выращивания сельхозпродукции; - луга, пастбища, сенокосы; - питомники; - парники; - теплицы; - подсобные хозяйства; - внутрихозяйственные дороги, коммуникации; - лесозащитные полосы; - леса, многолетние насаждения, болота, замкнутые водоемы; - ведение сельскохозяйственного производства. <p><i>(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковское городское поселение от 10.03.2017г. №170)</i></p>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - инженерные коммуникации и объекты; - участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства (садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота), а также несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - перерабатывающие предприятия; - склады; - стоянки транспортных средств.

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

В соответствии с п.6 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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.

Предельный минимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	Для личного подсобного хозяйства
Предельный максимальный размер земельного участка	Не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	Не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	Для личного подсобного хозяйства
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%	Для личного подсобного хозяйства

Статья 29. Благоустройство территории р.п. Сапожок

1. Объектами благоустройства являются различные типы открытых пространств муниципальной территории, а также парки, сады, набережные, площади, улицы (в том числе пешеходные), территории природных ландшафтов, придомовые территории, пляжи, иные типы открытых пространств общего пользования, фасады зданий и сооружений (в том числе некапитального типа), памятников истории и культуры.

Прилегающие к землевладениям территории также относятся к объектам благоустройства.

Объекты торговой сети, рынки, оптовые базы и т.д. обязаны в целях постоянного обеспечения чистоты, санитарного содержания, благоустройства, своевременного устранения повреждений содержать прилегающую территорию в радиусе 10 метров.

2. Благоустройство территорий включает в себя:

- 1) вертикальную планировку территории и организацию рельефа;
- 2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- 3) устройство уличного освещения;

4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);

5) озеленение.

3. Прилегающая к землевладению территория, подлежит уборке и содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения и устанавливается в следующих границах:

- до края проезжей части прилегающих дорог, проездов;
- до середины территории, находящейся между двумя землевладениями;
- до береговой линии водных преград, водоемов.

Въезды во дворы, территории дворов, внутриквартальные проезды включаются в прилегающую территорию в соответствии с балансовой принадлежностью. Если землевладение находится внутри квартала, удалено от улиц, проездов и тому подобного, ширина прилегающей территории устанавливается не менее 10 метров по периметру собственной территории.

Территории природных ландшафтов подлежат уборке, озеленению.

4. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе временных сооружений) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Рязанской области и муниципального образования.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с отделом архитектуры и градостроительства муниципального образования. Установка временных сооружений должна осуществляться в местах, согласованных с администрацией муниципального образования.

5. Запрещается размещение временных сооружений:

- на территориях учреждений образования и дошкольного воспитания;
- на территории памятников истории и культуры и в их охранных зонах (кроме временных сооружений, используемых для продажи сувениров и товаров народного промысла);
- в арках зданий;
- на газонах, детских и спортивных площадках, площадках отдыха;
- на тротуарах, пешеходных дорожках, местах парковок автотранспорта, разворотных площадках, в тупиковых проездах (в которых их установка приведет к затруднению движения пешеходов и транспорта);
- транспортных стоянках, посадочных площадках пассажирского транспорта (за исключением киосков (павильонов) в остановочных комплексах и киосков для продажи проездных билетов);
- в охранной зоне водопроводных, канализационных, электрических, кабельных сетей связи, трубопроводов.

6. Замена временного сооружения на сооружение другого вида не допускается.

7. В процессе эксплуатации временных сооружений владелец обязан:

- выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;
- обеспечивать пожарную безопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;
- проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
- производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки временных строений только по согласованию с отделом архитектуры и капитального строительства;

- использовать временные сооружения по разрешенному назначению.

8. Временные сооружения и элементы уличного оборудования (павильоны, киоски, палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.

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

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

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения.

Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

10. Запрещается:

установка временных сооружений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;

самовольные изменения внешнего вида временных сооружений, их параметров (в том числе облицовка кирпичом).

11. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.

12. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения - требования СНиП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным отделом архитектуры и капитального строительства.

13. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным отделом архитектуры и капитального строительства. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустроить защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

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

15. Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре поселка и вдоль магистральных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток.

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

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара.

16. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.

17. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений органа местного самоуправления, а также согласованных и утвержденных проектов благоустройства.

18. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

19. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

20. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

21. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

22. Все территории города должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

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

23. Все работы по новому строительству, реконструкции и капитальному ремонту, связанные с разрытиями, могут производиться только после получения разрешения от специально на то уполномоченного органа местного самоуправления.

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

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

24. Бордюры, отделяющие тротуар от проезжей части и выступающие над поверхностью тротуара, должны укладываться с разрывами в 1 см для беспрепятственного стока воды с тротуара.

25. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;

2) экологически опасные материалы;

3) полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).

26. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

Разрушенное покрытие тротуаров, дорог, элементов озеленения газонов территорий любой правовой принадлежности и формы подлежит восстановлению в пятидневный срок.

На работы по восстановлению покрытия тротуаров, дорог, а также утраченных элементов озеленения проектная документация не требуется.

27. Структура озелененных территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения.

Элементами озеленения территорий являются зеленые насаждения - деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.

28. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов по согласованному отделом архитектуры и капитального строительства органа местного самоуправления и соответствующими инженерными службами города проекту.

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

Посадка в городе женских экземпляров тополей и других растений, засоряющих территорию во время плодоношения или вызывающих массовые аллергические реакции во время цветения, не допускается.

29. На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разносов по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования, вывозить на свалку или использовать при устройстве дренажа);
- посыпать солью и другими химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и пр. аналогичные покрытия;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций согласно установленным правилам;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов, других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта);

Статья 30. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

В соответствии с п.5 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковского городского поселения от 23.12.2016г. №161)

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

На территории р.п. Сапожок установлены ЗСО шириной - 30 м для водозаборных скважин.

3. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

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

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

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

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

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

4. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

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

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

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

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

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

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

6) Также не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

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

5. Границы второго и третьего поясов охраны источников водоснабжения определяются расчетом.

Статья 31. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории водоохранных, прибрежных зон

В соответствии с п.6 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель, покрытых поверхностными водами.

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

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковского городского поселения от 23.12.2016г. №161)

1. Водоохранные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, других объектов животного и растительного мира.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

3. В границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос действуют следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В границах водоохранных зон запрещается:

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

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

В границах прибрежных защитных полос наряду с перечисленными ограничениями запрещаются:

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

Береговой полосой общего пользования вправе пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около водного объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

4. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных и прибрежных зон водных объектов определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными Водным кодексом РФ.

Статья 32. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. На территории р.п. Сапожок санитарно-защитные зоны установлены от следующих объектов:

Санитарно-защитная зона 1000 м.

Свалка

Санитарно-защитная зона 300 м.

ОАО "Тяжпрессмаш"

Деревообрабатывающее производство ЧП Кузнецов

Санитарно-защитная зона 100 м.

Кладбище

ООО "Роба"

ООО "Тара"

ОАО "Сапожковская типография"

Предприятия автосервиса

Санитарно-защитная зона 50 м.

ООО "Хрустальный ключ"

На территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений, парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) На территории СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия - источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, 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, питомники растений для озеленения, промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
- новые пищевые объекты - в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение - при исключении взаимного негативного воздействия.

4. Санитарно-защитная зона предприятий должна быть озеленена - не менее 40% площади.

Со стороны селитебной территории располагается полоса древесных насаждений, которая занимает не менее 40% площади санитарно-защитной зоны, считая и разрывы для подъездных путей и коммуникаций, участки под различными сооружениями (гаражами, мастерскими, складскими помещениями и т. п.).

На территории санитарно-защитных зон, по согласованию с органами Государственного санитарного надзора, можно располагать древесные питомники, парниковые хозяйства, цветочные хозяйства, сады и огороды.

Насаждения в санитарно-защитных зонах следует создавать по мере возможности сплошными двух- или трехъярусными. Первый ярус образуется из деревьев первой величины (дуб обыкновенный, ясень обыкновенный, клен остролистный, гледичия трехколючковая); второй ярус - из деревьев второй величины, отличающихся теневыносливостью (клен татарский, клен полевой, липа обыкновенная, рябина, вяз, яблоня, груша); третий ярус - из теневыносливых кустарников - бересклета европейского и бородавчатого, свидины кроваво-красной, бирючины обыкновенной, жимолости татарской и обыкновенной, боярышника и др. Размещаемые в санитарно-защитной зоне различные сооружения и здания также окружаются древесными насаждениями, глухие стены и заборы озеленяются вьющимися растениями. Находящиеся здесь же подъездные пути, дороги, линии коммуникаций оформляются зелеными растениями согласно общим положениям.

Санитарно-защитные зоны автомагистралей необходимо формировать как шумозащитные полосы, насаждения в них следует высаживать в виде однорядных или многорядных рядовых посадок не ниже 7 м, обеспечивая в ряду расстояние между стволами взрослых деревьев: 8 - 10 м (с широкой кроной), 5 - 6 м (со средней кроной), 3 - 4 м (с узкой кроной). Подкроновое пространство следует заполнять рядами кустарника.

Глава 10. Заключительные положения

Статья 33. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Сапожковский муниципальный район и Сапожковского городского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

(в редакции решения Совета депутатов МО – Сапожковское городское поселение от 30.04.2015г. №80)

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) не являются видами, разрешенного использования, в соответствии с настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды разрешенного использования, в соответствии с настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

Статья 34. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам

1. Объекты недвижимости, являющиеся несоответствующими настоящим Правилам могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 33 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 33 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

Статья 35. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, иными нормативными правовыми актами муниципального образований Сапожковское городское поселение, Сапожковского муниципального района.

Часть III. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования Сапожковского городского поселения Сапожковского муниципального района Рязанской области (Приложение).