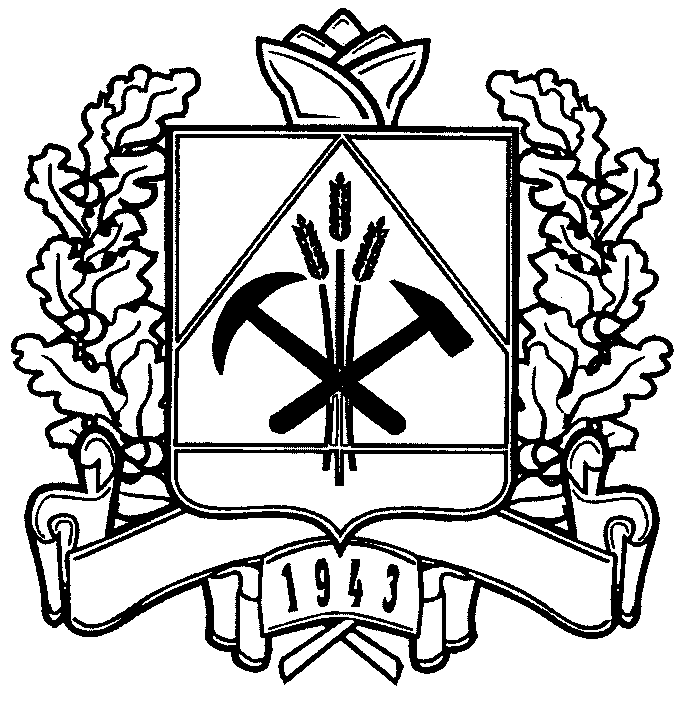
****

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ТАШТАГОЛЬСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**СПАССКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ СПАССКОГО**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

ТРЕТИЙ СОЗЫВ

**РЕШЕНИЕ**

**№ 10**

Принято Советом народных депутатов

Спасского городского поселения

От «06» ноября 2015 года

**Об утверждении «Правила землепользования и застройки Спасского городского поселения Таштагольского муниципального района Кемеровской области»**

В соответствии со статьями 8, [32](consultantplus://offline/ref=4CF7B5F8341F901F7B0F4C7C27A2D0CB26B6E7D6AC16737E4E88917186AA4A327102D954DA026CB5s1v9G) Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования Спасское городское поселение, Совет народных депутатов Спасского городского поселения

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить «Правила землепользования и застройки Спасского городского поселения Таштагольского муниципального района Кемеровской области», согласно Приложения №1 настоящему решения.
2. Настоящее решение вступает в силу с момента обнародования на информационных стендах в здании Администрации Спасского городского поселения по адресу: Кемеровская область, Таштагольский район, пгт. Спасск, ул. Клубная, 16, а также подлежат размещению в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте администрации Спасского городского поселения http://spassk.ucoz.ru/.
3. С момента официального обнародования настоящего решения считать утратившим силу решение Совета народных депутатов Спасского городского поселения от 25.12.2009 г. № 101 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования Спасское городское поселение, решение Совета народных депутатов Спасского городского поселения от 16.07.2013 г. № 60 «О внесении изменений и дополнений в Решение Совета народных депутатов Спасского городского поселения от 25.12.2009г. №101 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования Спасское городское поселение, решение Совета народных депутатов Спасского городского поселения от 03.12.2014 г. № 83 «О внесении изменений и дополнений в Решение Совета народных депутатов Спасского городского поселения от 25.12.2009г. №101 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования Спасское городское поселение, решение Совета народных депутатов Спасского городского поселения от 25.12.2014 г. № 88а «О внесении изменений и дополнений в Решение Совета народных депутатов Спасского городского поселения от 25.12.2009г. №101 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования Спасское городское поселение,.

Председатель Совета народных депутатов

Спасского городского поселения Т.Н. Ефремова

Глава Спасского Н.В. Волченко

городского поселения

**Утверждены**

решением Совета народных депутатов

Спасского городского поселения

от 06.11.2015 № \_10\_

(приложение)

**Правила землепользования и застройки**

**Спасского городского поселения**

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 5](#_Toc416871470)

[Глава 1. Общие положения 5](#_Toc416871471)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 5](#_Toc416871472)

[Статья 2. Цели, правовой статус, сфера регулирования Правил 9](#_Toc416871473)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки 10](#_Toc416871474)

[Статья 4. Состав Правил 11](#_Toc416871475)

[Глава 2. Положение о субъектах землепользования и застройки на территории Спасского городского поселения 13](#_Toc416871476)

[Статья 5. Участники отношений, осуществляющих землепользование и застройку 13](#_Toc416871477)

[Статья 6. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки 14](#_Toc416871478)

[Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке 14](#_Toc416871479)

[Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 16](#_Toc416871480)

[Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 16](#_Toc416871481)

[Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 17](#_Toc416871482)

[Глава 4. Положения о подготовке документации по планировке территорий 19](#_Toc416871483)

[Статья 10. Общие положения о подготовке документации по планировке территории 19](#_Toc416871484)

[Статья 11. Проекты планировки территории 19](#_Toc416871485)

[Статья 12. Проекты межевания территории 21](#_Toc416871486)

[Статья 13. Градостроительные планы земельных участков 22](#_Toc416871487)

[Глава 5. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 23](#_Toc416871488)

[Статья 14. Общие положения о публичных слушаниях 23](#_Toc416871489)

[Статьи 15. Вопросы градостроительной деятельности выносимые на публичные слушания 23](#_Toc416871490)

[Статья 16. Проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории 23](#_Toc416871491)

[Статья 17. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 24](#_Toc416871492)

[Глава 6. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки 26](#_Toc416871493)

[Статья 18. Внесение изменений в Правила 26](#_Toc416871494)

[Глава 7. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил 28](#_Toc416871495)

[Статьи 19. Действие настоящих Правил по отношению к ранее к возникшим правам 28](#_Toc416871496)

[Глава 8. Положения о застройке земельных участков на территории Спасского городского поселения 29](#_Toc416871497)

[Статья 20. Основные принципы организации застройки на территории поселения 29](#_Toc416871498)

[Статья 21. Проектная документация объекта капитального строительства 30](#_Toc416871499)

[Статья 22. Разрешение на строительство 30](#_Toc416871500)

[Статья 23. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 31](#_Toc416871501)

[Глава 9. Ответственность за нарушения Правил 32](#_Toc416871502)

[Статья 24. Ответственность за нарушения Правил 32](#_Toc416871503)

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 33](#_Toc416871504)

[Глава 10. Территориальные зоны 33](#_Toc416871505)

[Статьи 25. Порядок установления территориальных зон 33](#_Toc416871506)

[Статьи 26. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования 33](#_Toc416871507)

[Статья 27. Карта градостроительного зонирования Спасского городского поселенияТаштагольского муниципального района Кемеровской области 36](#_Toc416871508)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 37](#_Toc416871509)

[Глава 11. Порядок применения градостроительных регламентов и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 37](#_Toc416871510)

[Статья 28. Порядок применения градостроительных регламентов 37](#_Toc416871511)

[Глава 12. Градостроительные регламенты 39](#_Toc416871512)

[Статья 29. Производственная зона 39](#_Toc416871513)

[Статья 30. Зона специального назначения 40](#_Toc416871514)

[Статья 31. Зона населенного пункта 41](#_Toc416871515)

[Статья 32. Зона рекреационного назначения 42](#_Toc416871516)

[Статья 33. Зона сельскохозяйственного использования 43](#_Toc416871517)

[Статья 34. Зона инженерной инфраструктуры 43](#_Toc416871518)

[Статья 35. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 44](#_Toc416871519)

[Глава 13. Назначение зон, на которые градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются 46](#_Toc416871520)

[Статья 36. Зона лесного фонда 46](#_Toc416871521)

[Статья 37. Зона сельскохозяйственного использования 46](#_Toc416871522)

[Статья 38. Зона особо охраняемых территорий 46](#_Toc416871523)

[Статья 39. Зона земель запаса 47](#_Toc416871524)

[Статья 40. Зона транспортной инфраструктуры 47](#_Toc416871525)

[Статья 41. Зона инженерной инфраструктуры 48](#_Toc416871526)

[Статья 42. Производственная зона 49](#_Toc416871527)

[Глава 14. Зона особого регулирования территории 50](#_Toc416871528)

[ПП. Зона, уточняемая проектом планировки 50](#_Toc416871529)

[Глава 15. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях зон с особыми условиями использования территории 51](#_Toc416871530)

[Статья 43. Описание ограничений на территориях зон с особыми условиями использования территории 51](#_Toc416871531)

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

**Глава 1. Общие положения**

***Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах***

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства -** использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством РФ, а также сервитуты.

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

1. основные виды разрешенного использования;
2. условно разрешенные виды использования;
3. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

**водоохранными зонами** являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

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

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

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

**земельным участком** является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки;

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

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

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**линии градостроительного регулирования** - линии, определяющие особые условия использования и застройки территорий муниципального образования.

Основными видами линий градостроительного регулирования являются:

1. линии регулирования застройки;
2. границы технических зон инженерных сооружений и коммуникаций;

**межевание  -** [геодезический](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%B5%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%B7%D0%B8%D1%8F) способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости. Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов;

**муниципальное образование -** городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения;

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

**процент застройки в границах земельного участка -** выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**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 объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом;

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

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

**территориальные зоны -** зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

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

**технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

**иные понятия,** употребляемые в настоящих Правилах применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

***Статья 2. Цели, правовой статус, сфера регулирования Правил***

1. Правила землепользования и застройки Спасского городского поселения Таштагольского муниципального района Кемеровской области (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами (субъекта Российской Федерации), Уставом муниципального образования, генеральным планом Спасского городского поселения, а также с учетом положений, иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.
2. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом муниципального образования.
3. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Спасского городского поселения.
4. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:
5. создания условий для устойчивого развития Спасского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
6. создания условий для планировки территории Спасского городского поселения;
7. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
8. создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
9. обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
10. обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.
11. Настоящие Правила регламентируют деятельность:
12. по проведению градостроительного зонирования территории городского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
13. по 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 строительного освоения и преобразования;
14. по предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
15. по подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
16. по предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
17. по 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;
18. по внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

***Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки***

1. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
2. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.
3. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

***Статья 4. Состав Правил***

1. Настоящие Правила содержат три части:
2. часть I - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений";
3. часть II - "Карта градостроительного зонирования Спасского городского поселения Таштагольского муниципального района Кемеровской области".
4. часть III - "Градостроительные регламенты".
5. Часть I Правил представлена в форме текста правовых и процедурных норм включает в себя положения:
6. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
7. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
8. о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
9. о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
10. о внесении изменений в Правила;
11. о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
12. Часть II Правил представляют собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории Спасского городского поселения.
13. Часть III Правил содержит перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указывается:
14. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
15. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
16. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
17. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:
18. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
19. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
20. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
21. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
22. иные показатели.

**Глава 2. Положение о субъектах землепользования и застройки на территории Спасского городского поселения**

***Статья 5. Участники отношений, осуществляющих землепользование и застройку***

1. Участники отношений, осуществляющих землепользование и застройку на территории Спасского городского поселения:
2. органы государственной власти и органы местного самоуправления;
3. физические и юридические лица.
4. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования регулируют действия физических и юридических лиц, которые:
5. участвуют в торгах (аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
6. обращаются в администрацию муниципального образования с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
7. 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;
8. владея, на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
9. осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.
10. К указанным в настоящей статье иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:
11. возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов, аукционов);
12. переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;
13. установка, эксплуатация и снос движимого имущества на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду;
14. размещение рекламных конструкций;
15. выкуп земельных участков;
16. межевание земельных участков;
17. иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

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

1. К полномочиям представительного органа Совет народных депутатов Спасского городского поселения относится:
2. утверждение генерального плана;
3. утверждение изменений, вносимых в генеральный план;
4. утверждение Правил землепользования и застройки;
5. утверждение изменений, вносимых в Правила землепользования и застройки.
6. К полномочиям администрации района относится:
7. утверждение документации по планировке территории;
8. выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
9. выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц.
10. К полномочиям администрации городского поселения относятся:
11. формирование земельных участков как объектов недвижимости;
12. принятие решений о разработке и внесении изменений в генеральные планы;
13. принятие решений о разработке документации по планировке территории;
14. принятие решений о разработке Правила землепользования и застройки и внесение изменений в них;
15. принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
16. принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

***Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке***

1. Комиссия по землепользованию и застройке Спасского городского поселения (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым главой Спасского городского поселения. Комиссия является консультативным органом в администрации городского поселения.
3. Комиссия:
4. организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном Положением о Комиссии;
5. рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 9 настоящих Правил;
6. рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 17 настоящих Правил;
7. готовит рекомендации о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;
8. осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии.
9. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.
10. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

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

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Разрешенным считается такое использование земельного участка, объекта капитального строительства, которое соответствует:
3. градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
4. предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;
5. обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;
6. ограничениям в использовании земельных участков, объектов капитального строительства, установленным в соответствии с действующим законодательством.
7. Наименования видов разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости смежных земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, не приводят к нарушениям гражданских прав правообладателей смежных земельных участков и объектов капитального строительства.
8. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
9. основные виды разрешенного использования объектов недвижимости - виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, [Правил](consultantplus://offline/ref=9E89AAB0FD1A9BBB11135E07C7227FCE50C336EEAEAD9618AB29B9236EFDAC595A33BB2E8F856BFAn8E8J) пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;
10. условно разрешенные виды использования - виды разрешенного использования, для установления которых необходимо проведение публичных слушаний в порядке, предусмотренном [Уставом](consultantplus://offline/ref=9E89AAB0FD1A9BBB11135E04D54E21CA54CB6FE6A7AA9B46FF76E27E39F4A60E1D7CE26CCB886AFB8B86A8n7EBJ) муниципального образования, решением уполномоченного органа муниципального образования;
11. вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
12. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.
13. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, для отдельных земельных участков (электроообеспечение, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

***Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства***

1. Установление условно разрешенного вида использования для земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.
3. Администрация муниципального образования уполномоченная в области градостроительства, на основании документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории вносит свои предложения о предоставлении разрешения на рассмотрение Комиссии. Обоснование представляется в графической и текстовой форме.
4. По итогам рассмотрения заявления Комиссия в десятидневный срок со дня поступления заявления направляет сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (далее - разрешение) правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается такое разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.
5. Комиссия обеспечивает осуществление подготовки и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения в порядке, установленном [Уставом](consultantplus://offline/ref=9E89AAB0FD1A9BBB11135E04D54E21CA54CB6FE6A7AA9B46FF76E27E39F4A60E1D7CE26CCB886AFB8B86A8n7EBJ) муниципального образования, решением администрации городского поселения.
6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
7. На основании указанных в [пункте 5](consultantplus://offline/ref=9E89AAB0FD1A9BBB11135E04D54E21CA54CB6FE6A8AE954DF776E27E39F4A60E1D7CE26CCB886AFB8D81AFn7EEJ) настоящей статьи рекомендаций администрация городского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном [сайте](consultantplus://offline/ref=9E89AAB0FD1A9BBB11135E04D54E21CA54CB6FE6A7AD9949FF76E27E39F4A60E1D7CE26CCB886AFB8986ABn7EEJ) муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Глава 4. Положения о подготовке документации по планировке территорий**

***Статья 10. Общие положения о подготовке документации по планировке территории***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.
2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом РФ, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.
3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.
4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.
5. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.
6. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.
7. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

***Статья 11. Проекты планировки территории***

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.
2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.
3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:
4. чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
5. красные линии;
6. линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
7. границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
8. границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
9. положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.
10. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.
11. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:
12. схему расположения элемента планировочной структуры;
13. схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
14. схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;
15. схему границ территорий объектов культурного наследия;
16. схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
17. схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
18. иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.
19. Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:
20. определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
21. защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
22. иных вопросов планировки территории.
23. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования, устанавливается Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Кемеровской области.
24. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.
25. При внесении изменений в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с утвержденной документацией по планировке территории, прошедшей публичные слушания, проведение повторных публичных слушаний, не требуется.

***Статья 12. Проекты межевания территории***

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.
2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.
4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.
5. Состав и содержание проекта межевания территории устанавливается Градостроительным кодексом РФ.

***Статья 13. Градостроительные планы земельных участков***

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.
2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.
3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются сведения в соответствии с перечнем, предусмотренным частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса РФ.
4. [Форма](consultantplus://offline/ref=49A0BF3DFD780C7B1C375CB9DF2E96FF7D5E0D67CE90EC95622B6FF1FA5497C57BA9454A21BD8B9FV9a3H) градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Глава 5. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

***Статья 14. Общие положения о публичных слушаниях***

1. Публичные слушания проводятся с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Кемеровской области и Уставом муниципального образования, другими нормативными правовыми актами, действующими на территории муниципального образования.
3. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них заинтересованных лиц определяются нормативным правовым актом органов местного самоуправления.
4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".

***Статьи 15. Вопросы градостроительной деятельности выносимые на публичные слушания***

1. На публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности выносятся:
2. правила землепользования и застройки и внесение в них изменений;
3. документация по планировке территории;
4. вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 9);
5. вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
6. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и заключениях о результатах слушаний.

***Статья 16. Проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории***

1. Утверждение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории, производится только после обязательного рассмотрения их на публичных слушаниях.
2. Публичные слушания по проектам планировки и межевания территории городского поселения проводятся с участием граждан, проживающих на территории городского поселения, применительно к которой осуществляется подготовка проектов ее планировки и межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
3. Уполномоченный орган муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
4. В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, уполномоченный орган муниципального образования принимает решение об утверждении указанной документации.

***Статья 17. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1. Публичные слушания по вопросу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение) проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.
2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, имеют право на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
4. Застройщик подает в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
5. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
6. 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 в администрацию городского поселения.
7. Администрация городского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных 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.
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Глава 6. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**

***Статья 18. Внесение изменений в Правила***

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение администрации городского поселения, которое принимается ввиду необходимости учёта произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям и другие положения); несоответствие документам территориального планирования, возникшее в результате внесения в них изменений; поступление предложений об изменении границ территориальных зон; изменении градостроительных регламентов.
2. Основаниями для рассмотрения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:
3. несоответствие Правил Генеральному плану Спасского городского поселения возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;
4. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
5. Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям.
6. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=F110A449314DC177DB5804D1EA3279D0F6DA3DAF86E5CE4007445FF5BFF2D042EE58CF69C0C22BFA4AGBM) РФ.
7. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:
8. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
9. органами исполнительной власти субъекта РФ в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения субъекта РФ;
10. органами местного самоуправления Таштагольского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального значения;
11. органами местного самоуправления Спасского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Спасского городского поселения;
12. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
13. 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 или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение в администрацию городского поселения.
14. Администрация городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.
15. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию.
16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.
17. Настоящая статья не применяется:
18. при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;
19. в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством субъекта РФ и Уставом муниципального образования при внесении непринципиальных изменений.

**Глава 7. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

***Статьи 19. Действие настоящих Правил по отношению к ранее к возникшим правам***

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Спасского городского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.
3. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному настоящими Правилами градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:
4. виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
5. их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.
6. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости указанные в пункте 3 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.
7. В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.
8. Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.
9. Все изменения земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующие Правилам, могут осуществляться только путем приведения таких земельных участков и объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом.

**Глава 8. Положения о застройке земельных участков на территории Спасского городского поселения**

***Статья 20. Основные принципы организации застройки на территории поселения***

1. Застройка на территории городского поселения должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования, генеральным планом Спасского городского поселения, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, правилами благоустройства, действующими на территории Таштагольского района, а также действующими на территории городского поселения муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения в области градостроительной деятельности.
2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.
3. Строительство объектов капитального строительства на территории городского поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.
4. Физические и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, пожизненного наследуемого владения вправе осуществлять снос, реконструкцию, капитальный ремонт находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений, строительство новых объектов в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.
5. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.
6. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.
7. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

***Статья 21. Проектная документация объекта капитального строительства***

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.
2. [Виды работ](consultantplus://offline/ref=E430BAB52844187AF71BB308AB8D2072678B553991A082FFD8D08CD383858BE74F34BE91910CBAAEf0s5K) по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.
3. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.
4. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.
5. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

***Статья 22. Разрешение на строительство***

1. Разрешение на строительство выдается администрацией поселения по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ и другими федеральными законами.
2. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации.
3. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.
4. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявлении об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.
5. Администрация Спасского городского поселения имеет право изменить условия, выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

***Статья 23. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию***

1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган местного самоуправления.
2. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации.
3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

**Глава 9. Ответственность за нарушения Правил**

***Статья 24. Ответственность за нарушения Правил***

1. Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 10. Территориальные зоны**

***Статьи 25. Порядок установления территориальных зон***

1. Территориальные зоны установлены с учетом:
2. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
3. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Спасского городского поселения;
4. определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
5. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
6. планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
7. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
8. Границы территориальных зон установлены по:
9. линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
10. красным линиям;
11. границам земельных участков;
12. границам населенных пунктов в пределах муниципального образования;
13. естественным границам природных объектов;
14. иным границам.
15. Границы зон с особыми условиями использования территорий, выделенных в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, устанавливаются в соответствии с законодательством РФ и могут не совпадать с границами территориальных зон. Перечень указанных ограничений содержится в статье 43 настоящих Правил.

***Статьи 26. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования***

На картах градостроительного зонирования Спасского городского поселения выделены территориальные зоны. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса РФ. На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

**Жилые зоны**

Кодовые обозначения Наименование территориальных зон

территориальных зон

Ж-1 – Зона застройки малоэтажными и средне этажными жилыми домами

Ж -2 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж -3 – Зона садоводничеств и дачных участков

Ж -4 – Зона развития жилой застройки

**Общественно-деловые зоны**

Кодовые обозначения Наименование территориальных зон

территориальных зон

О -1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения

О-2 –Зона учреждений здравоохранения

О-3 – Зона образовательных учреждений

**Производственная зона**

Кодовые обозначения Наименование территориальных зон

территориальных зон

|  |  |
| --- | --- |
| П-1 | Зона производственно-коммунальных объектов |

**Зона специального назначения**

Кодовые обозначения Наименование территориальных зон

территориальных зон

|  |  |
| --- | --- |
| С-1 | Зона кладбищ |

**Зона населенного пункта**

Кодовые обозначения Наименование территориальных зон

территориальных зон

|  |  |
| --- | --- |
| ЗН | Зона населенного пункта |

**Зона рекреационного назначения**

Кодовые обозначения Наименование территориальных зон

территориальных зон

|  |  |
| --- | --- |
| Р-1 | Зона городских парков (рекреации) |

**Зона сельскохозяйственного использования**

Кодовые обозначения Наименование территориальных зон

территориальных зон

|  |  |
| --- | --- |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий |

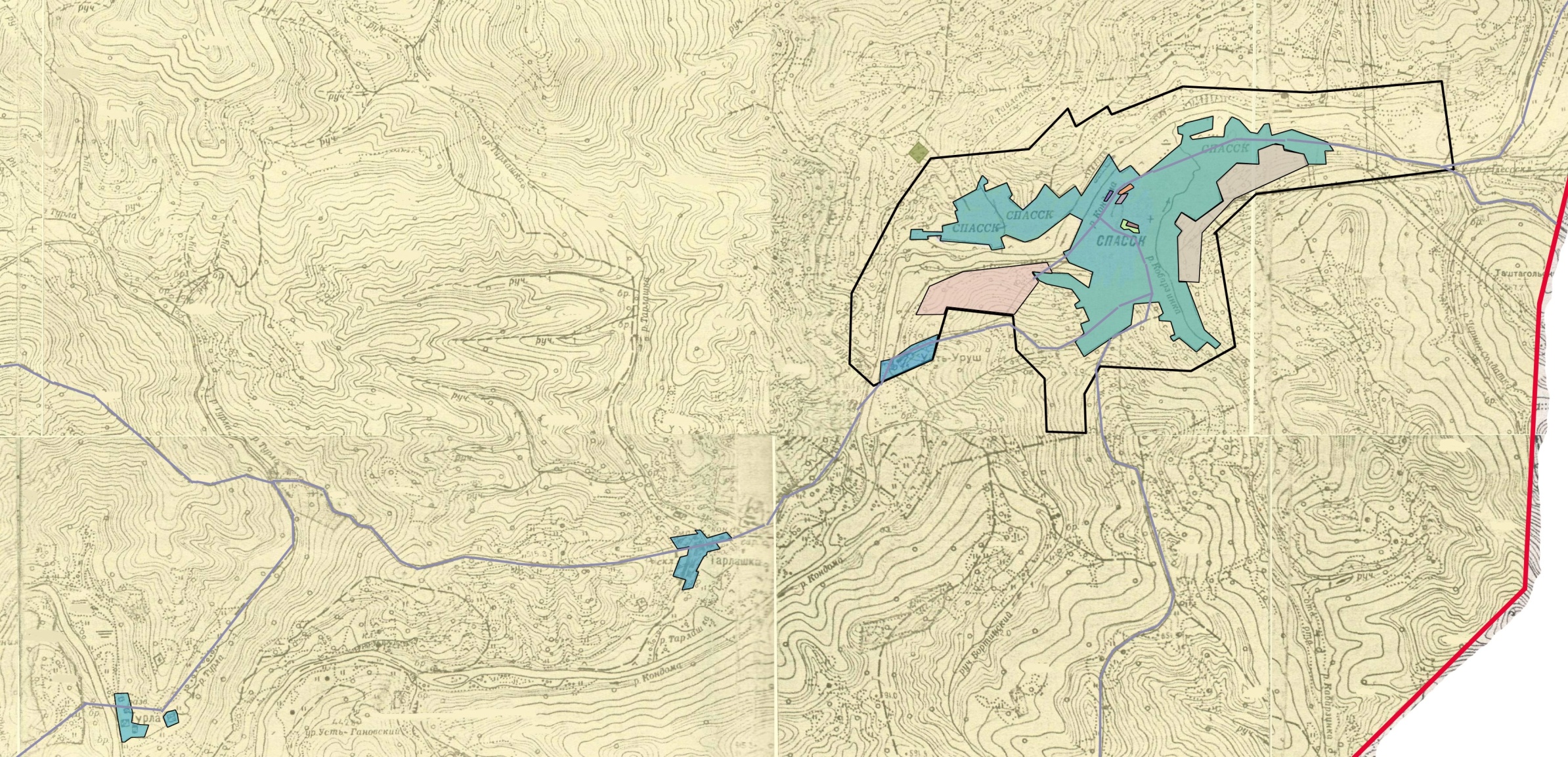
**Зона транспортной инфраструктуры**

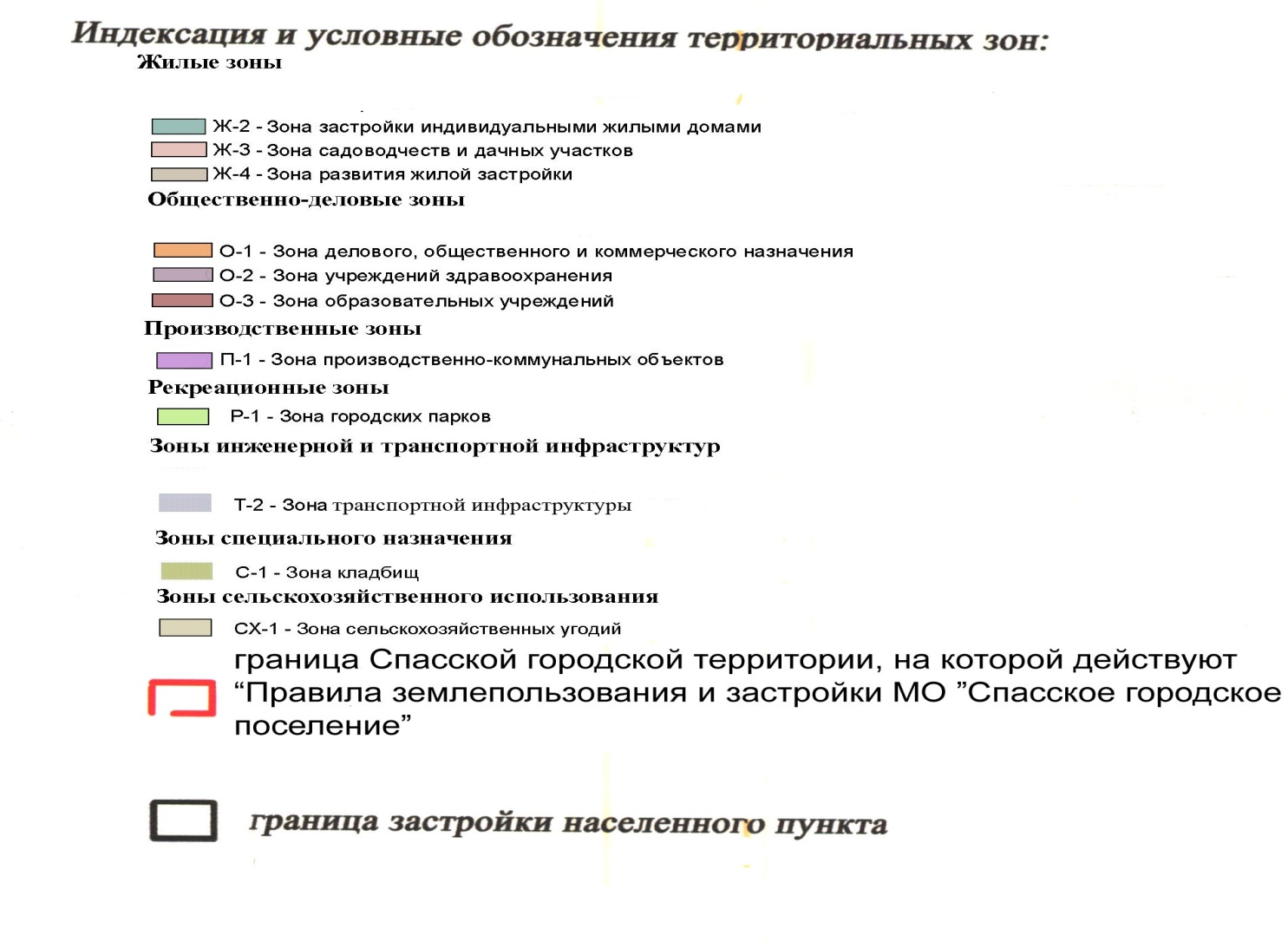
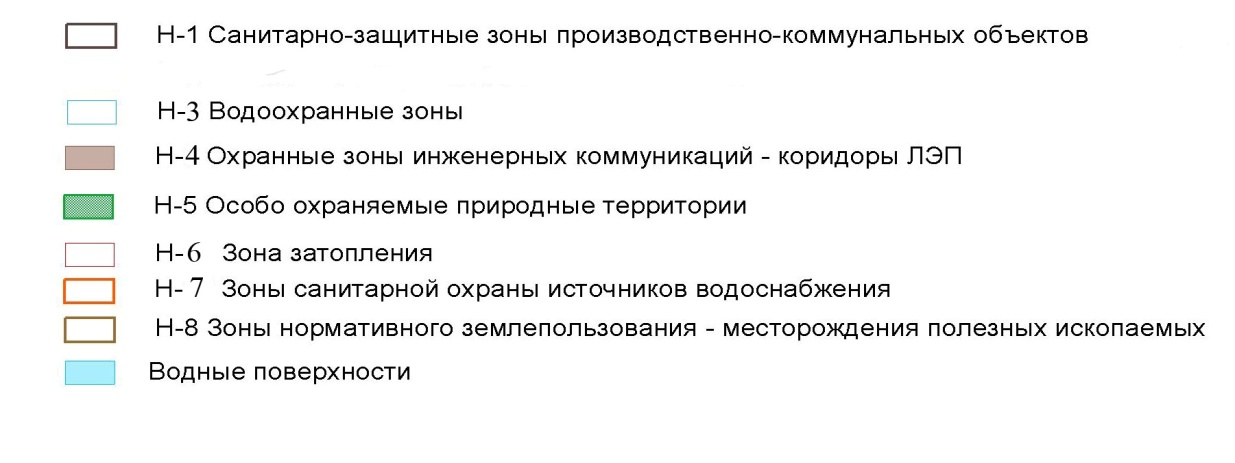
Кодовые обозначения Наименование территориальных зон

территориальных зон

|  |  |
| --- | --- |
| Т-1 | Зона железнодорожного транспорта |
| Т-2 | Зона автомобильного транспорта |

***Статья 27. Карта градостроительного зонирования Спасского городского поселения Таштагольского муниципального района Кемеровской области***



**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 11. Порядок применения градостроительных регламентов и виды разрешенного использования**

***Статья 28. Порядок применения градостроительных регламентов***

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также 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:
3. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
4. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
5. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Спасского городского поселения;
6. видов территориальных зон;
7. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
8. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.
9. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.
10. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий допускается при условии соблюдения ограничения их использования.
11. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
12. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;
13. в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);
14. занятые линейными объектами;
15. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
16. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченными органами местного самоуправления Спасского городского поселения в соответствии с федеральными законами.

**Глава 12. Градостроительные регламенты**

***Статья 29. Производственная зона***

| **вид**  **территориальной зоны\*** | | **основные виды разрешенного использования** | | **вспомогательные виды использования** | **условно разрешенные виды использования** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **наименование** | **код** | **наименование** | **наименование** | **код** |
| П-1 | Производственная зона | Тяжелая промышленность | 6.2 | - озеленение и благоустройство территории;  - стоянки для автомобилей;  - общественное питание;  - обеспечение научной деятельности;  - объект инженерной или транспортной инфраструктуры. | Деловое управление | 4.1 |
| Легкая промышленность | 6.3 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Пищевая промышленность | 6.4 | Магазин | 4.4 |
| Нефтехимическая промышленность | 6.5 | Склад | 6.9 |
| ПК | Коммунальные зоны | Строительная промышленность | 6.6 | Спорт | 5.1 |
| Связь | 6.8 |
| Склады | 6.9 |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

\* при изменении основного вида разрешенного использования для объектов в существующих зонах без специальных разрешений запрещается:

* выбор вида разрешенного использования с классом опасности выше;
* перевод из объекта не имеющего класс опасности в объект с классом опасности.

***Статья 30. Зона специального назначения***

| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования** | | **вспомогательные виды использования** | **условно разрешенные виды использования** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **наименование** | **код** | **наименование** | **наименование** | **код** |
| С-1 | Зона кладбищ | Ритуальная деятельность | 12.1 | - озеленение и благоустройство территории;  - общественные туалеты;  - магазин;  - хозяйственное строение (мастерская по изготовлению ритуальных принадлежностей, склад для хранения);  - стоянки для автомобилей. | Магазин | 4.4 |

***Статья 31. Жилые зоны. Общественно-деловые зоны.***

| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования** | | **вспомогательные виды использования** | **условно разрешенные виды использования** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **наименование** | **код** | **наименование** | **наименование** | **код** |
| Ж-1 | Зона малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами | Жилая застройка\*\*\* | 2.0 | - озеленение и благоустройство территории;  - отдельно стоящий или встроенный в жилой дом гараж или открытая автостоянка;  - площадки различного назначения;  - хозяйственное строение;  - скважина для забора воды;  - септик;  - колодец. | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 2.1 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
| Приусадебный участок личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | - озеленение и благоустройство территории  - стоянки для автомобилей. |
| О-1 Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Социальное обслуживание\* | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |
| О-2 Зона учреждений здравоохранения\*\* | 3.4 |
| О-3 Зона образования и просвещения | 3.5 |
| Ж- 2 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Культурное развитие | 3.6 |
| Религиозное использование | 3.7 |
| Общественное управление | 3.8 |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |
| Деловое управление | 4.1 |
| Рынки | 4.3 |
| Магазины | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| Ж-3 | Зона садоводничеств и дачных участков | Общественное питание | 4.6 |
| Развлечения | 4.8 |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Отдых (рекреация) | 5.0 |
| Ж-4 | Зона развития жилой застройки | Спорт | 5.1 |
| Природно-познавательный туризм | 5.2 |
| Охота и рыбалка | 5.3 |

\* За исключением дома ребенка и дома престарелых в территории жилой застройки.

\*\* За исключением санатория и больницы в территории жилой застройки.

\*\*\* Жилая застройка - вид разрешенного использования, устанавливаемый для земельных участков, предназначенных только для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Минимальный размер земельного участка должен быть не менее 0,6 га.

***Статья 32. Зона рекреационного назначения***

| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования** | | **вспомогательные виды использования** | **условно разрешенные виды использования** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **наименование** | **код** | **наименование** | **наименование** | **код** |
| Р-1 | Зона городских парков(рекреации) | Гостиничное обслуживание | 4.7 | - озеленение и благоустройство территории  - стоянки для автомобилей. |  |  |
| Отдых (рекреация) | 5.0 |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |
| Природно-познавательный туризм | 5.2 |  |  |
| Охота и рыбалка | 5.3 |  |  |
| Поля для гольфа или конных прогулок | 5.5 |  |  |

***Статья 33. Зона сельскохозяйственного использования***

| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования** | | **вспомогательные виды использования** | **условно разрешенные виды использования** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **наименование** | **код** | **наименование** | **наименование** | **код** |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |  | Хранение и переработка сельско-хозяйственной продукции | 1.15 |
| Овощеводство | 1.3 |  | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 |
| Садоводство | 1.5 |
| Скотоводство | 1.8 |  |
| Птицеводство | 1.10 |  |
| Свиноводство | 1.11 |  |
| Пчеловодство | 1.12 |  |
| Рыбоводство | 1.13 |  |

***Статья 34. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры***

| **вид**  **территориальной зоны** | | **основные виды разрешенного использования** | | **вспомогательные виды использования** | **условно разрешенные виды использования** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **наименование** | **код** | **наименование** | **наименование** | **код** |
| Т-1 | Зона железнодорожного транспорта | Размещение железнодорожных путей | 7.1 |  |  |  |
| Т-2 | Зона транспортной инфраструктуры | Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта | 7.2 |  |  |  |
|  |  |  |

***Статья 35. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. При установлении предельных размеров земельного участка должны учитываться нормы отвода земель для конкретных видов деятельности, утвержденные федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормативами.

***Индивидуальное жилищное строительство***

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Показатели** |
| Минимальный размер земельного участка | 600 кв.м |
| Максимальный размер земельного участка | 1500 кв.м |
| Минимальный отступ от красной линии со стороны улиц до границ земельного участка | не менее 5 м |
| Расстояние от границ земельного участка до жилого дома | не менее 3 м с соблюдением противопожарных норм |
| Предельная высота жилого дома | 3 надземных этажа |
| Максимальный процент застройки земельного участка | 40 |

***Приусадебный участок личного подсобного хозяйства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Показатели** |
| Минимальный размер земельного участка | 600 кв.м |
| Максимальный размер земельного участка | 1500 кв.м |
| Минимальный отступ от красной линии со стороны улиц до границ земельного участка | не менее 5 м |
| Расстояние от границ земельного участка до жилого дома | не менее 3 м с соблюдением противопожарных норм |
| Предельная высота жилого дома | 3 надземных этажа |
| Максимальный процент застройки земельного участка | 40 |

***Размещение дачных домов***

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Показатели** |
| Минимальный размер земельного участка | 600 кв.м |
| Максимальный размер земельного участка | 1500 кв.м |

***Размещение садовых домов***

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Показатели** |
| Минимальный размер земельного участка | 200 кв.м |
| Максимальный размер земельного участка | 1500 кв.м |

***Для деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Показатели** |
| Минимальный размер земельного участка | 600 кв.м |
| Максимальный размер земельного участка | 30 000 кв.м |

***Скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство, животноводство***

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Показатели** |
| Минимальный размер земельного участка | 600 кв.м |
| Максимальный размер земельного участка | 2500 кв.м |

***Статья 36. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

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, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования.

В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с конструктивными преобразованиями, владелец земельного участка и объекта капитального строительства ходатайствует о внесении соответствующих изменений в регистрационные документы о правах на земельный участок и объект капитального строительства. Уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования направляется заявителем в администрацию муниципального образования, которая после соответствующей проверки выдает заключение о соответствии изменения градостроительным и техническим регламентам. Заключение является основанием для внесения изменений в регистрационные документы о правах.

В случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо разрешение на строительство. Разрешение на строительство оформляется в установленном настоящими Правилами порядке.

Перевод жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) осуществляется в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами муниципального образования.

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

**Глава 13. Назначение зон, на которые градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются**

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.

При межевании и постановке на кадастровый учет земельных участков, находящихся в ниже перечисленных зонах, необходимо использовать наименование вида разрешенного использования земельного участка в соответствии Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

***Статья 37. Зона сельскохозяйственного* *использования***

***СХ1. Зона сельскохозяйственных угодий***

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

***Статья 40. Зона транспортной инфраструктуры***

Согласно части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

***Зона автомобильного транспорта***

В целях обеспечения дорожной деятельности могут предоставляться земельные участки для:

1. размещения автомобильных дорог;
2. размещения объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел;
3. установления полос отвода автомобильных дорог

Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном Земельным Кодексом порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог.

Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

***Зона железнодорожного транспорта***

Зоны железнодорожного транспорта предназначены для эксплуатации, содержания, строительства, ремонта, реконструкции, усовершенствования и развития сооружений, устройств и других объектов транспорта. Порядок пользования землей, предоставленной предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного транспорта регулируется нормами федерального законодательства и изданными на их основании подзаконными актами.

В зону входят:

1. железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, сигнальное оборудование, служебно-технические здания);
2. железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства путей и сообщения, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений, организаций;
3. станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные и укрепительные насаждения;
4. служебные, жилые и культурно-бытовые помещения и иные сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта;
5. железнодорожный вокзал.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

***Статья 41. Зона инженерной инфраструктуры***

Согласно части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

***Зона трубопроводного транспорта***

Согласно Земельного кодекса, в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта, могут предоставляться земельные участки для:

1. размещения наземных объектов системы газопроводов, водопроводов, канализационных, тепловых сетей и иных трубопроводов;
2. размещения наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.

***Зона линий электропередач коридоры ЛЭП)***

Согласно Земельного кодекса, землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Объекты электроэнергетики, согласно Федеральному закону от 26 марта 2003 г. N 35-ФЗ "Об электроэнергетике", - это имущественные объекты, непосредственно используемые в процессе производства, передачи электрической энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе объекты электросетевого хозяйства; а объекты электросетевого хозяйства - это линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование.

***Статья 42. Производственная зона***

***Зона добычи полезных ископаемых***

Согласно части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых

**Глава 14. Зона особого регулирования территории**

***ПП. Зона, уточняемая проектом планировки***

Согласно статьи 4 части 1 пункте 5 № 191-ФЗ от 29 декабря 2004 г. "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" 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. Согласно статьи 46 Градостроительного кодекса РФ на основании документации по планировке территории, утвержденной главой местной администрации поселения или главой местной администрации городского округа, 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. В соответствии со статьей 34 пунктом 12 №171-ФЗ от 23.06.2014 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" до 1 января 2020 года орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки, не требуется.

**Глава 15. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях зон с особыми условиями использования территории**

***Статья 43. Описание ограничений на территориях зон с особыми условиями использования территории***

1. В целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности, защиты территории от негативного воздействия природного и техногенного характера, предотвращения загрязнения водных ресурсов на карте в статье 27 устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:
2. Н1-санитарно-защитная зона;
3. Н2- санитарно-защитная зона железных дорог;
4. Н3- водоохранная зона;
5. Н4- охранные зоны инженерных коммуникаций коридоры ЛЭП;
6. Н5- особо охраняемые природные территории;
7. Н6 – зона затопления;
8. Н7- зона санитарной охраны источников водоснабжения;
9. Н8-зона нормативного землепользования – месторождения полезных ископаемых
10. Регламенты для зон с особыми условиями использования территории установлены в соответствии с действующими регламентами (действующими нормативами).
11. Дополнительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются наряду с основными и являются по отношению к ним приоритетными.

**Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования**

| **Вид зон** | **Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства** | **Допускается или возможно в использовании земельных участков и объектов капитального** **строительства** | **Основание установления ограничений** |
| --- | --- | --- | --- |
| санитарно-защитная зона | Не допускается размещать:   * жилую застройку, включая отдельные жилые дома; * ландшафтно-рекреационные зоны; * зоны отдыха; * территории курортов, санаториев и домов отдыха; * территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения; * детские площадки; * образовательные и детские учреждения; * лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования | Допускается размещать:   * нежилые помещения для дежурного аварийного персонала; * помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель); * здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения; * научно-исследовательские лаборатории; * поликлиники; * спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа; * бани, прачечные; * объекты торговли и общественного питания; * мотели, гостиницы; * гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; * пожарные депо; * местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы; * артезианские скважины для технического водоснабжения; * водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды; * канализационные насосные станции; * сооружения оборотного водоснабжения; * автозаправочные станции; * станции технического обслуживания автомобилей. | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03  «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов**»** |
| санитарно-защитная зона железных дорог | * + - * Дезинфекционно-промывочные станции (пункты) необходимо располагать изолированно от прочих железнодорожных объектов и населенных пунктов: от технических и служебных зданий на расстоянии не менее 250 м, а от населенных пунктов - не менее 500 м.       * Железнодорожные пути следует отделять от жилой застройки городов и поселков санитарно-защитной зоной шириной 100 м, считая от [красной линии](http://www.gosthelp.ru/text/RDS3020198Instrukciyaopor.html) до оси крайнего пути. При размещении железных дорог в выемке, глубиной не менее 4 м, или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.   Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков можно принимать равной 50 м. | * В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи; не менее 50% ширины санитарно-защитной зоны должно иметь зеленые насаждения. * При расположении железнодорожных путей на насыпи, высотой более 2 м, расстояние от оси пути до сооружений, не связанных с эксплуатацией, по условиям безопасности в случае аварии должно быть не менее 50 м. * строительство зданий и сооружений, принадлежащих железной дороге | Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог  ОСН 3.02.01-97 |
| водоохранная зона | Запрещаются:   * использование сточных вод для удобрения почв; * размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ: * осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; * движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие. | Допускаются:  проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды | Водный кодекс Российской Федерации |
| береговая полоса |  | Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств. |
| охранные зоны инженерных коммуникаций коридоры ЛЭП | Напряжением до 1000 вольт запрещается:   * набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; * размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; * находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; * размещать свалки; * производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).   напряжением свыше 1000 вольт запрещается:   * складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; * размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); * использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); * бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); * осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). | При наличии письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам допускается:   * строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; * горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; * посадка и вырубка деревьев и кустарников; * дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); * проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; * проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); * земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); * полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); * полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).   напряжением до 1000 вольт, помимо вышеперечисленных действий при наличии письменного решения о согласовании сетевых организаций, допускается:   * размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); * складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; * устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160  «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| зоны санитарной охраны, | Подземные источники:  в границах I пояса зоны 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.   в границах II пояса зоны не допускаются:   * размещение кладбищ, скотомогильников, * полей ассенизации, полей фильтрации, * навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.   в границах II и III пояса зоны запрещается:   * закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; * закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли | Территория I пояса ЗСО должна быть:   * спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы; * озеленена; * ограждена; * обеспечена охраной; * дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.   Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.  В границах II пояса зоны допускается выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов:   * оборудование канализацией; * устройство водонепроницаемых выгребов; организация отвода поверхностного стока; * другие.   В границах III пояса зоны допускается только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля:   * размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений; * накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод; * бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова. | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |
| зона  санитарной охраны источников водоснабжения |
| зона санитарной охраны источников водоснабжения |
| зона затопления | Ограничения:   * При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |  |  |
| зона нормативного землепользования – месторождения полезных ископаемых | * Ориентировочный  размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений * Запрещено размещение территории жилой застройки | * ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков. |  |