

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГУП «ИНСТИТУТ САРАТОВГРАЖДАНПРОЕКТ»
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Заказчик:

Ш. 1857/6131-ПЗЗ

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ОЗИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЛЕНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ОЗИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

САРАТОВ 2016 г.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГУПП «ИНСТИТУТ САРАТОВГРАЖДАНПРОЕКТ»
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Заказчик:

Ш. 1857/6131-ПЗЗ

**АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ОЗИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЛЕНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ОЗИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Директор института

Р.В. Карякин

Главный инженер института

М.С. Коновалов

Зам. дир. по архитектуре

Н.Н. Шитова

Главный инженер проекта

Т.Ю. Волгина

САРАТОВ 2016 г.

ПРАВИЛА
землепользования и застройки Ленинского муниципального образования
Озинского муниципального района Саратовской области
ОГЛАВЛЕНИЕ

Часть I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЛЕНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	Стр. 7
Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки Ленинского муниципального образования	стр 7
Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки Ленинского муниципального образования	стр 7
Статья 2. Общие положения о карте градостроительного зонирования и градостроительных регламентах	стр 8
Статья 3. Основные понятия, используемые в Правилах	Стр 8
ЧАСТЬ II. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	Стр 12
Раздел 1. Общие положения о регулировании землепользования и застройки Ленинского муниципального образования органами местного самоуправления	Стр 12
Глава 2. Регулирование землепользования и застройки Ленинского муниципального образования органами местного самоуправления	Стр12
Статья 4. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки территории Ленинского муниципального образования, установленного Правилами	Стр12
Статья 5. Землепользование и застройка земельных участков территории Ленинского муниципального образования, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	Стр 13
Статья 6. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам	Стр 15
Статья 7. Землепользование и застройка территории Ленинского муниципального образования, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	Стр 16
Статья 8. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Ленинского муниципального образования	Стр 17
Статья 9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Стр 17
Статья 10. Изъятие земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд	Стр 18
Глава 3. Полномочия органов местного самоуправления Ленинского муниципального образования по регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования	Стр 20
Статья 11. Полномочия Совета Ленинского муниципального образования	Стр 20
Статья 12. Полномочия Ленинского муниципального образования	Стр 20
Статья 13. Полномочия администрации	Стр 20

Статья 14. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке Ленинского муниципального образования	Стр 21
Глава 4. Порядок осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства	Стр 23
Статья 15. Право на осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства	Стр 23
Статья 16. Проектная документация объекта капитального строительства	Стр 23
Статья 17. Общие вопросы выдачи разрешения на строительство	Стр 24
Статья 18. Порядок подготовки и выдачи разрешений на строительство	Стр 25
Статья 19. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство	Стр 27
Статья 20. Осуществление строительства, реконструкции объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора	Стр 27
Статья 21. Порядок подготовки и выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию	Стр 27
Раздел 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ленинского муниципального образования	Стр 30
Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ленинского муниципального образования	Стр 30
Статья 22. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ленинского муниципального образования	Стр 30
Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства	Стр 31
Раздел 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления	Стр 32
Глава 6. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	Стр 32
Статья 24. Общие положения о подготовке документации по планировке территории	Стр 32
Статья 25. Организация подготовки документации по планировке территории	Стр 34
Статья 26. Содержание проекта планировки территории.	Стр 35
Статья 27. Содержание проекта планировки территории линейного объекта	Стр 37
Статья 28. Подготовка градостроительных планов земельных участков	Стр 37
Статья 29. Порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости и условия установления публичных сервитутов	Стр 39
Раздел 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Ленинского муниципального образования	Стр 40
Глава 7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории Ленинского муниципального образования	Стр 40
Статья 30. Общие положения о порядке проведения публичных	Стр 40

слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Ленинского муниципального образования	
Статья 31. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства	Стр 42
Статья 32. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Стр 43
Статья 33. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории	Стр 44
Раздел 5. Положения о порядке внесения изменений в настоящие Правила	Стр 46
Глава 8. Порядок внесения изменений в настоящие Правила	Стр 46
Статья 34. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	Стр 46
Статья 35. Внесение изменений в Правила	Стр 47
Раздел 6. Общие положения по отношению к ранее возникшим правам в связи с введением «Правил землепользования и застройки»	Стр 48
Глава 9. Отношение к ранее возникшим правам в связи с введением «Правил землепользования и застройки»	Стр 48
Статья 36. Общие положения, относящиеся к ранее утвержденной документации по территориальному планированию и планировке территории	Стр 48
Статья 37. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	Стр 48
ЧАСТЬ III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	Стр 50
Глава 10. Градостроительное зонирование территории. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территории	Стр 50
Статья 38. Состав и содержание территориальной части Правил Ленинского муниципального образования	Стр 50
ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	Стр 51
Глава 11. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков	Стр 51
Статья 39. Градостроительное зонирование территории Ленинского муниципального образования. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	Стр 51
Статья 40. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для всех территориальных зон	Стр 53
Статья 41. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для всех территориальных зон	Стр 63
Статья 42. Градостроительные регламенты в части общих требований к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Стр 67
Статья 43. Параметры застройки.	Стр 75

Глава 12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующие применительно к зонам с особыми условиями использования территории	Стр 91
Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос	Стр 91
Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон	Стр 92
Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	Стр 93
Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий	Стр 96

Часть I. Общая часть Правил землепользования и застройки Ленинского муниципального образования

Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки Ленинского муниципального образования

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки Ленинского муниципального образования

1. Правила землепользования и застройки Ленинского муниципального образования (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, который разрабатывается 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 нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Саратовской области, Уставом Ленинского муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Ленинского муниципального образования, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории Ленинского муниципального образования, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории поселения на территориальные зоны - и установлении для них градостроительных регламентов.

3. Настоящие Правила вводятся в следующих целях:

1) создание условий для устойчивого развития территории Ленинского муниципального образования, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;

2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий Ленинского муниципального образования;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

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

5) согласования государственных, общественных и частных интересов и прав при осуществлении градостроительной деятельности;

4. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки территории Ленинского муниципального образования.

5. Правила применяются к градостроительным отношениям, возникшим после введения их в действие. К отношениям, возникшим до введения в действие настоящих Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения их в действие.

Статья 2. Общие положения о карте градостроительного зонирования и градостроительных регламентах

1. На карте градостроительного зонирования Ленинского муниципального образования установлены границы территориальных зон.

Границы территориальных зон установлены по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, по границам сформированных земельных участков и по иным границам в соответствии с действующим законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования Ленинского муниципального образования отображены:

- 1) границы зон с особыми условиями использования территории;
- 2) границы территорий объектов культурного наследия.

3. Градостроительные регламенты установлены Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, показанных на карте градостроительного зонирования Ленинского муниципального образования, кроме земель, покрытых поверхностными водами, лесным фондом, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

4. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:

- 1) расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;
- 2) расположенных в границах территорий общего пользования;
- 3) занятых линейными объектами;
- 4) предоставленных для добычи полезных ископаемых.

5. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 3. Основные понятия, используемые в Правилах

Основные понятия, используемые в правилах, соответствуют изложенным в Градостроительном кодексе РФ.

Дополнительные понятия приведены ниже:

акт приемки – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного

кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, вспомогательные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования;

водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

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

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка и иную информацию, предусмотренную статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки 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;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий и сооружений по обеспечению пригодности территории для различных видов градостроительного использования (размещение объектов капитального строительства), а также обеспечению оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, регулирование водотоков, создание и реконструкция водоемов, строительство берегоукрепительных и противооползневых сооружений, защита территории от затопления и подтопления, благоустройство овражных территорий и т. д.);

инфраструктура инженерная – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие функционирование и развитие территории поселения;

инфраструктура социальная – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда объектов и

предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование;

инфраструктура транспортная – комплекс сооружений и коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории поселения;

конкурсная документация – комплект документов, содержащих требования и критерии оценки исполнителей по их финансовому положению и квалификации, исходную информацию о технических, коммерческих, организационных и иных характеристиках объекта и предмета конкурса, условиях и процедурах конкурса.

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

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющее место допустимо размещение объектов капитального строительства;

межевание земельных участков - включает в себя: горизонтальную съемку фактических границ участка и определение его площади с последующим выносом границ земельного участка в натуру и закрепление их на местности. Подготовка землеустроительной документации, межевого плана, утвержденного кадастровым инженером и пакета документов необходимо для постановки на государственный кадастровый учет.

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

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору строительного подряда с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

прибрежная защитная полоса – часть водоохраной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

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

публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации,

нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

размер земельного участка – определяется площадью, которая имеет минимальные и максимальные параметры.

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 Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Саратовской области;

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 условно разрешенный вид использования – документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны (в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ);

собственники земельных участков - лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, сноса строений, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

условно разрешенные виды использования (земельных участков и объектов капитального строительства) – виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования, предоставляемого в порядке, предусмотренном Правилами застройки;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

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

**Раздел 1. Общие положения о регулировании землепользования и застройки и
Ленинского муниципального образования органами местного самоуправления**

**Глава 2. Регулирование землепользования и застройки Ленинского
муниципального образования органами местного самоуправления**

**Статья 4. Содержание и сфера применения порядка землепользования и
застройки на территории Ленинского муниципального образования, установленного
Правилами**

1. Регулирование органами местного самоуправления Ленинского муниципального образования землепользования и застройки территории Ленинского муниципального образования осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами Ленинского муниципального образования в соответствии с федеральным законодательством.

2. Действие порядка землепользования и застройки на территории Ленинского муниципального образования, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным администрацией Ленинского муниципального образования на основе законодательства Российской Федерации и правовых актов Ленинского муниципального образования.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки на территории Ленинского муниципального образования обеспечивается органами местного самоуправления Ленинского муниципального образования:

- при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

- при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- при подготовке и принятии решений о разработке проектов планировки территории и проектов межевания Ленинского муниципального образования;

- при проверке подготовленного на основании решения Администрации Ленинского муниципального образования проекта планировки территории и проекта межевания территории Ленинского муниципального образования на соответствие установленным законодательством требованиям;

- при утверждении проектов планировки территории и проектов межевания территории Ленинского муниципального образования, разработанных по решению администрации Ленинского муниципального образования;

- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

- при установлении публичных сервитутов;

- при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства;
- при принятии решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд
- при проведении контроля за использованием земельных участков и объектов капитального строительства, осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
- при решении иных вопросов, связанных с реализацией прав и обязанностей юридических и физических лиц, полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности и земельных отношений.

Статья 5. Землепользование и застройка земельных участков на территории Ленинского муниципального образования, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории Ленинского муниципального образования, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами. Разрешенным является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, иным условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. 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, муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений при одновременном выполнении следующих условий:

1) выбираемый правообладателем вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства обозначен как основной или вспомогательный в регламенте соответствующей территориальной зоны;

2) планируемые правообладателем изменения объекта капитального строительства не связаны с изменением его объемно-планировочных параметров, снижением надежности и

безопасности несущих конструкций и внешнего архитектурного облика, не приведут к нарушениям противопожарных и санитарных норм и правил.

5. В случае несоблюдения пункта 2 части 4 настоящих Правил изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется на основании заявления правообладателя земельного участка решением Главы Ленинского муниципального образования после утверждения градостроительного плана земельного участка и получения в установленном порядке разрешения на строительство.

6. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 23 части II настоящих Правил.

7. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 23 части II настоящих Правил.

8. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

10. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на территории Ленинского муниципального образования, 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.

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

12. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

Статья 6. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

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

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:

а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

5. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют виды использования, не разрешенные для данной территориальной зоны, либо те, которые установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

6. На объектах, которые имеют виды использования, не разрешенные для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

7. Объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами, могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

8. Несоответствующий вид использования объекта капитального строительства не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Статья 7. Землепользование и застройка Ленинского муниципального образования, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории Ленинского муниципального образования, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

- в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе в соответствии с пунктами 2, 3 настоящей статьи;

- в отношении земельных участков, занятых линейными объектами, - нормативными правовыми актами уполномоченных органов местного самоуправления, издаваемыми в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

- в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти, издаваемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;

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

- в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны и соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, уполномоченными органами местного самоуправления может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную

собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог Ленинского муниципального образования могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

2. Режим землепользования и застройки территории Ленинского муниципального образования, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Статья 8. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Ленинского муниципального образования

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Ленинского муниципального образования осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Ленинского муниципального образования, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в Ленинском муниципальном образовании.

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

Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к находящимся в распоряжении Ленинского муниципального образования системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном органами местного самоуправления и предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством в зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

4. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях, установленных нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладатели

земельных участков, указанных в пункте 2 статьи 8 настоящих Правил, направляют заявление в Комиссию по землепользованию и застройке администрации.

Заявление должно содержать обоснование того, что запрашиваемые отклонения:

1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости и не противоречат интересам жителей муниципального образования;

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний **Комиссия** готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Ленинского муниципального образования.

4. Глава в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Статья 10. Изъятие земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законом Саратовской области «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области», настоящими «Правилами» и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

а) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

-объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
-автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах Ленинского муниципального образования;

б) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

3. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка, иных объектов недвижимости осуществляется администрацией при наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

а) генеральным планом Ленинского муниципального образования;
б) документацией по планировке территории Ленинского муниципального образования;
в) адресной инвестиционной программой Ленинского муниципального образования;
г) решением органа местного самоуправления Ленинского муниципального образования о признании аварийным (ми) и подлежащим (ми) сносу многоквартирного (ых)

дома (ов), расположенном (ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

д) иными документами в соответствии с действующим законодательством.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя, землевладельца или арендатора земельного участка.

6. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд Ленинского муниципального образования, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

Глава 3. Полномочия органов местного самоуправления Ленинского муниципального образования по регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования

Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки Ленинского муниципального образования являются:

- 1) представительный орган местного самоуправления, принимающий решение об утверждении Правил землепользования и застройки, о внесении в них изменений;
- 2) администрация Ленинского муниципального образования - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения;

Статья 11. Полномочия Совета Ленинского муниципального образования

Представительный орган – Совет депутатов осуществляет от имени населения Ленинского муниципального образования:

- 1) утверждение в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель поселения, внесение в них изменений;
- 2) утверждение генерального плана Ленинского муниципального образования,
- 3) утверждение выполненной на основе генерального плана Ленинского муниципального образования документации по планировке территории;
- 4) утверждение правил землепользования и застройки, а также утверждение внесения в них изменений и дополнений;
- 5) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 6) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 7) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета Уставом Ленинского муниципального образования, решениями Совета в соответствии с действующим законодательством.

Статья 12. Полномочия главы Ленинского муниципального образования

К полномочиям Главы Ленинского муниципального образования в области землепользования и застройки относится:

- принятие решений о назначении публичных слушаний;
- обнародование и издание нормативных правовых актов, принятых Советом;

Статья 13. Полномочия администрации

1. К полномочиям исполнительно-распорядительного органа администрации в области регулирования землепользования и застройки и градостроительной деятельности относятся:

- 1) принятие решений о подготовке проекта Правил и обеспечение опубликования такого решения в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии);
- 2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по землепользованию и застройке;
- 3) принятие решения о направлении проекта Правил в Представительный орган на утверждение;
- 4) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила;
- 5) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 6) утверждение документации по планировке территорий;

- 7) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства или земельного участка;
- 8) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 10) принятие решений об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 11) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 12) принятие решений об установлении публичных сервитутов;
- 13) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Ленинского муниципального образования;
- 14) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению представительного органа местного самоуправления.

Статья 14. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом администрации.

Комиссия формируется на основании правового акта Главы Ленинского муниципального образования (далее Главы), и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемым на первом заседании.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

- 1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по внесению изменений в Правила, подготовка проектов нормативных правовых актов о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с применением настоящих Правил;
- 2) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- 3) рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов недвижимости;
- 4) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами;
- 5) подготовка для главы муниципального образования заключений по результатам публичных слушаний, в том числе содержащих предложения о предоставлении специальных согласований;
- 6) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается Главой.

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

5. В случае если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю Комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

6. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председателем и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемых на заседании.

7. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

Глава 4. Порядок осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 15. Право на осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства

1. Правом осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства (далее – строительное изменение объекта капитального строительства) на территории Ленинского муниципального образования обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство,
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статей 44, 45 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и статьей 18 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 16. 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.

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Состав проектной документации, требования к содержанию ее разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства, а также порядок подготовки проектной документации устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Статья 17. Общие вопросы выдачи разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой 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 Градостроительным Кодексом.

2. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного Кодекса.

3. На земельных участках, расположенных на территории Ленинского муниципального образования, разрешение на строительство выдается уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случаев размещения объектов:

1) федерального и регионального (областного) значения, при размещении которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд;

2) на земельных участках, занятых линейными объектами федерального и регионального (областного) значения;

3) на земельных участках объектов культурного наследия федерального и регионального (областного) значения.

4.1. Подготовка и выдача разрешений на строительство, разрешений ввод объектов в эксплуатацию осуществляется без взимания платы.

4.2 Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на десять лет.

4.3 Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

4.4 Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией, выдавшей разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства не начаты до истечения срока такого заявления.

4.5 Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

5. Разрешение на строительство выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 18. Порядок подготовки и выдачи разрешений на строительство

1. Для получения разрешения на строительство застройщик обращается с заявлением за подписью гражданина или (юридического лица) руководителя, либо уполномоченного представителя (по доверенности) о выдаче разрешения на строительство на имя Главы. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) копию документа, удостоверяющего личность гражданина либо подтверждающего государственную регистрацию юридического лица (свидетельство), документа, подтверждающего полномочия представителя (доверенности);

2) правоустанавливающие документы на земельный участок;

3) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

4) материалы, содержащиеся в проектной документации;

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, для которых государственная экспертиза необходима в соответствии с законодательством), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного Кодекса;

б) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое решение);

7) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

2. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик прилагает к заявлению о выдаче разрешения следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Принятые к рассмотрению Главой заявления с его резолюцией направляются в уполномоченное структурное подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации для изучения представленных документов.

4. В течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации проводится:

1) проверка наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проверка соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;

3) принимается решение о выдаче разрешения на строительство или отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа, а именно, при отсутствии требуемых документов, перечисленных выше, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

5. Уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации оформляется разрешение на строительство соответствующей формы.

6. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2,8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. В случае отказа в выдаче разрешения на строительство уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства готовится и выдается застройщику заключение с указанием причин отказа.

8. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Саратовской области, или администрацией муниципального района в соответствии с ее компетенцией.

Статья 19. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

1. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе, определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) несут ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей статьи требований.

2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных пунктом 1 части 1 настоящей статьи, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

Статья 20. Осуществление строительства и реконструкции объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

Статья 21. Порядок подготовки и выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию

1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию, выдавшую разрешение на строительство, с заявлением на имя Главы о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями

организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка (исполнительная съемка) и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного Кодекса.

2. Принятые к рассмотрению Главой заявления с его резолюцией направляются в уполномоченное структурное подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации для изучения представленных документов.

3. Уполномоченное структурное подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию проводит:

- проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 1 данной статьи;
- осмотр объекта капитального строительства;
- проверку наличия копии схемы (исполнительной топографической съемки) земельного участка построенного, реконструированного объекта капитального строительства;
- принятие решения о выдаче застройщику разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

4. В случае принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации оформляется разрешение на ввод объектов в эксплуатацию соответствующей формы.

5. В случае отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации готовится и выдается застройщику заключение с указанием причин отказа.

5.1. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в пункте 1;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 5 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных п.6 статьи 18 настоящих Правил. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган местного

самоуправления, выдавшее разрешение на строительство, сведений, перечисленных в пункте 6 статьи 18 настоящих Правил.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган местного самоуправления, выдавшее разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Раздел 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ленинского муниципального образования

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ленинского муниципального образования

Статья 22. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ленинского муниципального образования

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ленинского муниципального образования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ленинского муниципального образования может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

- применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

- правообладателем направлено уведомление в уполномоченное структурное подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных в установленном порядке исполнительных органов государственной власти.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами (статья 23 части II настоящих Правил), правовыми актами органов местного самоуправления Ртищевского муниципального района.

5. В случаях, если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимаются уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами и правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

6. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение в порядке, установленном жилищным законодательством, и с соблюдением условий такого перевода, установленных

муниципальным правовым актом администрации Ленинского муниципального образования. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

1. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в администрацию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с порядком, установленным статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами и Положением о публичных слушаниях Ленинского муниципального образования.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, администрация в лице Комиссии по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе.

4. Глава принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

5. 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.

Раздел 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления
Глава 6. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 24. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории Ленинского муниципального образования осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий поселения в целях обеспечения их устойчивого развития, 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, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. К видам документации по планировке территории относятся:

- 1) проекты планировок в виде отдельных документов;
- 2) проекты планировок с проектами межевания в их составе;
- 3) проекты межевания в виде отдельных документов, подготавливаемые на основании ранее утвержденных проектов планировок;
- 4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- 5) градостроительные планы земельных участков в виде отдельных документов.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории Ленинского муниципального образования устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

4. Состав и содержание проектов планировки, подготавливаемых на основании документов территориально планирования Саратовской области, документов территориального планирования муниципальных районов Саратовской области, устанавливаются областным законодательством в сфере градостроительной деятельности.

5. Администрация обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана.

6. В составе проектов планировки устанавливаются:

- 1) красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);
- 2) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;
- 3) границы зон действия ограничений объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, охраняемых объектов и объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- 4) параметры планируемой застройки территории;
- 5) границы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подлежащих резервированию в целях использования для государственных или муниципальных нужд;
- 6) границы земельных участков, подлежащих изъятию, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;
- 7) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам;
- 8) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- 9) границы зон действия публичных сервитутов;
- 10) иные элементы, определенные законодательством Российской Федерации и Саратовской области для включения в состав проектов планировки.

7. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки как отдельные документы разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить либо изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда, помимо границ, указанных в предыдущем подпункте, необходимо определить либо изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границ зон действия ограничений на использование территории, установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства;

г) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

д) подготовить градостроительные планы земельных участков;

3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе разрабатываются в случаях, установленных предыдущим подпунктом, а также при предоставлении земельных участков и в других случаях, когда требуется подготовка градостроительного плана земельного участка;

5) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

8. Проекты планировки подготавливаются в следующих случаях:

1) при возникновении необходимости изменения красных линий, установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов, если такое не противоречит генеральному плану;

2) при возникновении необходимости изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки;

3) после внесения изменений в генеральный план, повлекших за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

4) после внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

9. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели существующих земельных участков по своей инициативе:

1) разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;

2) объединяют несколько земельных участков в один;

3) изменяют общую границу земельных участков.

При этом должны соблюдаться следующие требования, установленные статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) размеры вновь образованных земельных участков не должны превышать их предельных максимальных и минимальных значений, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) вновь образованный земельный участок находится в одной территориальной зоне;

3) вновь образованный земельный участок имеет подъезд, подход.

10. В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

11. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Статья 25. Организация подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании настоящих Правил в соответствии с требованиями технических, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории Ленинского муниципального образования принимается Главой во исполнение полномочий Администрации, указанных в части 5 статьи 13 настоящих Правил.

3. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, решение о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Саратовской области, органами местного самоуправления Ленинского муниципального образования.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории Ленинского муниципального образования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

5. В случае подготовки документации по планировке территории по инициативе Главы ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета Ленинского муниципального образования.

6. Администрация Ленинского муниципального образования подготавливает техническое задание на разработку документации по планировке территории и обеспечивает размещение муниципального заказа на ее подготовку в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд.

7. Физические или юридические лица могут обеспечивать подготовку документации по планировке территории за счет их средств.

8. По окончании выполнения работ по подготовке документации по планировке территории администрация в течение 30 дней осуществляет ее проверку на соответствие генеральному плану, настоящим Правилам, техническим регламентам.

9. По результатам проверки администрация принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

10. Администрация обеспечивает рассмотрение полученной документации по планировке территории на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Балашинском муниципальном образовании.

11. Администрация в течение 15 дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе документацию по планировке территории, заключение о результатах публичных слушаний и протокол публичных слушаний.

12. Глава с учетом результатов публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории либо об ее отклонении и направлении в Администрацию на доработку с учетом протокола и заключения.

13. Утвержденная документация по планировке территории Ленинского муниципального образования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Ленинского муниципального образования, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Ленинского муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

14. Положения настоящей статьи не применяются при подготовке документации по планировке территории, выполняемой на основании решений, принятых уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Саратовской области, органом местного самоуправления муниципального района, при размещении линейных объектов федерального и регионального значения, линейных местного значения уровня муниципального района.

Подготовка документации по планировке территории для размещения указанных объектов осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

15. Подготовка документации по планировке территории при предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Статья 26. Содержание проекта планировки территории

1. Содержание проекта планировки территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ленинского муниципального образования.

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:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положение 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.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест) и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, подготавливаемая в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории, содержит:

1) описание и обоснование положений, касающихся:

а) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

б) сведений о состоянии фонда существующих жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства территории;

в) предложений по режиму использования зон охраны объектов культурного наследия;

г) технико-экономических показателей проекта планировки территории;

д) обоснования планировочных решений, развития инженерной и транспортной инфраструктур;

е) обоснования предложений по организации социального и культурно-бытового обслуживания населения;

ж) обоснования последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом;

з) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

2) иные материалы.

7. На схеме расположения элемента планировочной структуры в системе населенного пункта, поселения показываются границы проектируемой территории, зоны различного функционального назначения в соответствии с генеральным планом поселения, основные планировочные и транспортно-коммуникационные связи.

8. На плане современного использования территории (опорном плане) показываются: существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности; границы землевладений и землепользований; уличная сеть с указанием типов покрытия проезжих частей; транспортные сооружения; сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры; границы земельных участков, предоставленных под все виды строительства и благоустройства; существующие и проектируемые красные линии, линии регулирования застройки.

9. На чертежах планировки территории отображаются существующие, изменяемые и вновь образуемые красные линии, опорные здания и сооружения, осевые линии улиц и дорог, внутриквартальных проездов общего пользования. В составе чертежей планировки территории выполняется разбивочный чертеж красных линий. К данному чертежу прилагается ведомость координат поворотных точек красных линий. Координаты поворотных точек красных линий определяются по топографической подоснове в масштабе 1:2000- 1:1000.

10. На схеме границ территорий объектов культурного наследия отображаются границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, охранных зон, согласованных с уполномоченным органом по охране культурного наследия.

11. На схеме границ зон с особыми условиями использования территорий отображаются планировочные ограничения, границы охраняемых территорий, источники загрязнения среды и санитарно-защитные зоны. В случае, если границы предполагаемых зон с особыми условиями использования территорий не установлены (не определены соответствующим проектом), в проекте планировки границы этих зон отображаются в соответствии с законодательными и другими нормативными документами.

12. На схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории отображаются: существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов, в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны; проектные отметки проектируемых жилых зданий, общественных зданий и инженерных сооружений, проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территории (организация отвода поверхностных вод); сооружения инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

13. На схеме организации улично-дорожной сети и схеме движения транспорта показываются: линии, обозначающие существующие и планируемые дороги и улицы с обозначением их категории, организация движения транспорта на сложных транспортных узлах с пересечением движения в разных уровнях, сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (в том числе подземные), остановочные пункты всех видов транспорта общего пользования, объекты транспортной инфраструктуры (эстакады, путепроводы, мосты, тоннели, пешеходные переходы и другие подобные объекты), основные пути пешеходного движения, хозяйственные проезды и скотопрогоны, поперечные профили дорог, улиц, проездов.

Статья 27. Содержание проекта планировки территории линейного объекта

1. Подготовка проекта планировки территории линейного объекта осуществляется для установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, а также реконструкции существующего линейного объекта.

2. Основная часть проекта планировки территории линейного объекта состоит из:

1) положения о размещении линейного объекта;

2) графической части.

3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории линейного объекта состоят из:

1) текстовых материалов по обоснованию положений о размещении линейного объекта;

2) графической части.

4. Проект планировки территории линейного объекта, как правило, включает в себя проект межевания территории. Для линейного объекта проект межевания территории подготавливается без градостроительных планов.

Статья 28. Подготовка градостроительных планов земельных участков

1. Содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Главой:

1) в составе проектов межевания в случаях:

а) формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

б) приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти земельные участки;

2) в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования объектов недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) информация о градостроительных регламентах, представленная в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил, либо в виде описания видов разрешенного использования, если действие градостроительных регламентов на эти земельные участки не распространяется или градостроительные регламенты для этих земельных участков не устанавливаются;

5) информация о наличии в расположенных границах земельного участка объектов капитального строительства, объектов культурного наследия, действие градостроительных регламентов на которые не распространяется;

6) границы зон охраны объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территории;

7) информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

8) информация о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

9) информация о допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

10) утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков является обязательной в случаях:

1) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

3) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

4) выдачи разрешений на строительство;

5) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 29. Порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости и условия установления публичных сервитутов

1. Предоставление земельных участков на территории Ленинского муниципального образования осуществляется в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации и Саратовской области, муниципальными правовыми актами муниципального района и Ленинского муниципального образования, на основании документов территориального планирования, документации по планировке территории.

Земельные участки могут предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства только из состава земель, которые согласно действующему законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

При предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению, осуществляются подготовка соответствующей информации и ее заблаговременная публикация.

При предоставлении земельных участков должны отсутствовать судебные споры по предоставляемым земельным участкам между собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами и другими правообладателями.

Предоставление земельных участков для целей строительства осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для иных целей осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений устанавливается органами местного самоуправления.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности в границах Ленинского муниципального образования могут быть переданы Администрацией физическим и юридическим лицам для строительства в собственность или в аренду при условии, что на момент передачи указанных прав участки сформированы как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц и для них установлены:

- разрешенные виды использования (градостроительный регламент);
- необходимые ограничения и параметры строительных изменений;
- границы.

2. Органы местного самоуправления Ленинского муниципального образования имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации, нормативного правового акта субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения.

Публичный сервитут устанавливает для правообладателей земельных участков ограничения по их использованию, связанные с обеспечением общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ленинского муниципального образования.

Раздел 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Ленинского муниципального образования
Глава 7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории Ленинского муниципального образования

Статья 30. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Ленинского муниципального образования

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования, застройки Ленинского муниципального образования осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Саратовской области о градостроительной деятельности, Уставом Ленинского муниципального образования, муниципальными правовыми актами Ленинского муниципального образования, настоящими Правилами.

2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей поселения на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

3. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения нанесения ущерба правообладателям объектов недвижимости, планируемым строительством, реконструкцией объектов капитального строительства, расположенных в непосредственной близости от их объектов недвижимости, а также тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается соответствующее разрешение;

2) обеспечения прав граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки Ленинского муниципального образования.

4. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

5. Жители поселения и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.

6. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

1) проект Правил землепользования и застройки Ленинского муниципального образования, внесение изменений в указанные Правила;

2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

3) проект генерального плана и внесение в него изменений;

4) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;

5) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

7. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой Ленинского муниципального образования.

8. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке.

9. Информация о проведении публичных слушаний публикуется в средствах массовой информации, размещается на официальном сайте Ленинского (при его наличии), а также доводится до сведения жителей через органы территориального общественного самоуправления.

10. Материалы для проведения публичных слушаний (заклучения, иные необходимые материалы) готовятся Комиссией, а также по запросу Комиссии органом, уполномоченным в области градостроительства, иными структурными подразделениями Администрации.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний должна составлять:

1) по проекту Правил землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения информации о проведении публичных слушаний и опубликования такого проекта;

2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения информации о проведении публичных слушаний и опубликования проекта внесения изменений в Правила;

3) по проекту генерального плана и внесению изменений в генеральный план поселения - не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения;

4) по проектам планировки территории - не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения;

5) по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства - не менее двух недель и не более одного месяца со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний.

12. Информация о проведении публичных слушаний должна содержать следующие сведения:

- 1) наименование и состав обсуждаемых материалов;
- 2) информацию о месте, периоде, времени и условиях ознакомления с обсуждаемыми материалами;
- 3) порядок и срок подачи замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;
- 4) фамилию, имя, отчество, должность, рабочий телефон и номер служебного кабинета представителя Комиссии, на которого возложена ответственность за сбор замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;
- 5) дату, время и место проведения публичных слушаний.

13. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованным лицам и гражданам в период рабочего времени Комиссией должна быть предоставлена возможность ознакомления с обсуждаемыми материалами.

14. В целях доведения до населения информации о содержании обсуждаемых материалов Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов на собраниях жителей, в печатных и электронных средствах массовой информации, по радио.

15. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованные лица и граждане вправе в письменной форме направлять в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых материалов. Данные предложения и замечания подлежат обязательной регистрации в Администрации, рассмотрению Комиссией и включению в протокол публичных слушаний.

16. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам и гражданам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения. Мнения заинтересованных лиц и граждан учитываются только в случае представления их в Комиссию в письменном виде.

17. Комиссия по результатам публичных слушаний оформляет протокол результатов публичных слушаний (далее - Протокол).

18. К Протоколу прилагаются:

- 1) копия решения о назначении публичных слушаний;
- 2) копии предложений и замечаний заинтересованных лиц и граждан, поступивших в письменном виде в Комиссию в период проведения публичных слушаний;
- 3) копии публикаций в средствах массовой информации по обсуждаемым материалам.

19. Протокол подписывается членами Комиссии.

Член Комиссии, не согласный с заключением Комиссии, вправе высказать свое особое мнение. Особое мнение члена Комиссии в письменном виде прилагается к Протоколу.

20. Срок подготовки Протокола не должен превышать 20 дней.

21. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

22. После завершения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ленинского муниципального образования внесение изменений осуществляется в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

23. После завершения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства принятие решения по указанным вопросам осуществляется Главой в соответствии со статьей 23 настоящих Правил.

24. После завершения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства принятие решения по указанным вопросам осуществляется Главой в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

24. Хранение Протоколов о результатах публичных слушаний осуществляется в Администрации. Протоколы предоставляются по письменному запросу для ознакомления любому гражданину, общественной организации, органу государственной власти в течение 10 дней с момента поступления запроса.

25. Мнение жителей поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

Статья 31. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих на территории той территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

2. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

3. При проведении публичных слушаний гражданам предоставляется информация о письменных заключениях, полученных от уполномоченных, контрольных и надзорных органов по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства.

4. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

5. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения об их результатах.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании вышеуказанных рекомендаций Глава принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

Статья 32 Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Комиссия выполняет следующие функции:

- 1) обеспечивает информирование граждан о проведении публичных слушаний;
- 2) персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, о проведении публичных слушаний;

3) в случае, если запрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, информирует о проведении публичных слушаний правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

3. При проведении публичных слушаний гражданам предоставляется информация о письменных заключениях, полученных от уполномоченных, контрольных и надзорных органов по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и может размещаться на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» (при его наличии)).

5. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения об их результатах.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании вышеуказанных рекомендаций Глава принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

Статья 33 Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Саратовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Ленинского муниципального образования.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами капитального строительства, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Информацию о проведении публичных слушаний размещается в средствах массовой информации и на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

6. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

7. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

8. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

9. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

10. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей и до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

11. Глава с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в срок не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо об отклонении ее и направлении на доработку.

Раздел 5. Положения о порядке внесения изменений в настоящие Правила

Глава 8. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

Статья 34. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления Совета Ленинского муниципального образования, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Саратовской области, 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, другие положения).

Также основанием для внесения изменений в настоящие Правила является несоответствие Правил генеральному плану Ленинского муниципального образования, Схеме территориального планирования Озинского муниципального района, возникшее в результате внесения в Генеральный план или Схему территориального планирования муниципального района изменений, а также поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов, необходимости решения иных вопросов регулирования землепользования и застройки на территории Ленинского муниципального образования.

Правила землепользования и застройки не должны противоречить генеральному плану Ленинского муниципального образования (в случае его утверждения).

В случае внесения изменений в Генеральный план соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Саратовской области, органами местного самоуправления, физическими или юридическими лицами в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, в Комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 34 настоящих Правил.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения уровня муниципального района;

4) органами местного самоуправления Ленинского муниципального образования в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории;

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

Статья 35. Внесение изменений в Правила

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений осуществляет подготовку заключения Главе, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения.

2. Глава с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

3. Глава при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через 10 дней со дня получения такого проекта.

4. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в Правила проводятся Комиссией в соответствии с порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, установленным главой 7 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

5. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки Ленинского муниципального образования и представляет проект Правил с внесенными изменениями Главе. Обязательными приложениями к проекту Правил с внесенными изменениями являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Глава в течение десяти дней после представления ему проекта Правил с внесенными в него изменениями принимает решение о направлении указанного проекта в Представительный орган или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

7. Представительный орган Ленинского муниципального образования по результатам рассмотрения проекта Правил с внесенными в них изменениями принимает решение о внесении изменений в Правила, утверждает проект Правил с внесенными в него изменениями либо направляет указанный проект Главе на доработку.

8. Решение представительного органа местного самоуправления муниципального образования о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет». Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

9. Изменения в части III и IV настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органов местного самоуправления.

Раздел 6. Общие положения по отношениям к ранее возникшим правам в связи с введением «Правил землепользования и застройки»

Глава 9. Отношение к ранее возникшим правам в связи с введением «Правил землепользования и застройки»

Статья 36. Общие положения, относящиеся к ранее утвержденной документации по территориальному планированию и планировке территории

1. Со дня вступления в силу настоящих Правил, документация по территориальному планированию и планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После вступления в силу настоящих Правил Совет Ленинского муниципального образования по представлению заключений Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения по следующим вопросам:

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе – в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- о подготовке документации по территориальному планированию и планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

3. Утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Саратовской области, Озинского муниципального района) и планировки (применительно к территории Ленинского муниципального образования), внесение изменений в такие документы, утверждение новой документации по планировке территории, не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

4. Настоящие Правила могут быть изменены только в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

Статья 37. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные и правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки Ленинского муниципального образования, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что их срок действия не истек.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют виды использования, которые не установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;

- имеют виды использования, которые установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;

- имеют параметры построек (площадь застройки и полезная площадь, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность, процент застройки и коэффициент использования земельного участка и т.д.) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 3. настоящей статьи, определяется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

ЧАСТЬ III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 10. Градостроительное зонирование территории. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территории.

Статья 38. Состав и содержание территориальной части Правил Ленинского муниципального образования

1. Территориальная часть Правил землепользования и застройки устанавливает:
 - Классификацию, наименование и кодовые обозначения видов территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых на территории муниципального образования;
 - границы территориальных зон;
 - градостроительные регламенты территориальных зон в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Территориальная часть Правил землепользования и застройки отражает:
 - зоны с особыми условиями использования территории;
 - градостроительные регламенты территориальных зон в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством РФ в зонах с особыми условиями использования территории и на иных территориях, для которых установлены ограничения использования;
3. Границы территориальных зон с соответствующими кодовыми обозначениями, границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах градостроительного зонирования территории Ленинского муниципального образования;
4. Содержание градостроительных регламентов изложено в статьях 39 -45, в том числе:
 - в части основных и условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства требования приведены в статье 40 (за исключением территориальных зон, для которых градостроительный регламент не устанавливается);
 - в части вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства требования приведены в статье 41;
 - в части предельных параметров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в статьях 42 -43;

в части ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующих в границах утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории приведены в статьях 44, 45;
5. Неуказанные в статьях 40, 41 виды разрешенного использования земельных участков территорий общего пользования, линейных объектов и соответствующих им объектов капитального строительства, а также виды разрешенного использования земельных участков иных объектов капитального строительства, в случае, если последние размещаются в пределах названных территорий, территорий, на которые градостроительные регламенты не распространяются, определяются на основании отраслевых схем, проектов планировки, иных видов документации, предусмотренной законодательством РФ.
6. В целях градостроительного зонирования на территории Ленинского муниципального образования устанавливаются:
 - виды территориальных зон, перечень которых приведены в таблице 39.1 статьи 39;
 - виды и кодовые обозначения разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, перечень которых приведены в статьях 40-41.

ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава 11. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков

Статья 39. Градостроительное зонирование территории Ленинского муниципального образования. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Градостроительное зонирование территории Ленинского муниципального образования выполнено в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Саратовской области.

2. Виды территориальных зон.

Таблица 39.1

Типы зон	Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
Общественно-деловые зоны	ОД-1	Зона административно-делового и коммерческого назначения;
	ОД-2	Зона учреждений здравоохранения
	ОД-3	Зона объектов религиозного назначения
Ж Жилые зоны	Ж-1	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки
	Ж-2	Зона застройки объектами дошкольного, начального общего и среднего общего образования
	Ж-3	Зона перспективного развития жилой застройки
ПК Производственные зоны	ПК-1	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности
	ПК-2	Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
	ПК-3	Зона перспективного развития производственно-коммунальных объектов
СО Зоны специального назначения	СО-1	Зона размещения кладбищ
	СО-2	Зона полигонов ТБО
	СО-3	Зона размещения скотомогильника
	СО-4	Зона специального назначения
Р Зоны рекреационного назначения	Р-1	Зона рекреационного назначения
	Р-2	Зона природного ландшафта
	Р-3	Зона озеленения специального назначения
	Р-2	Зона акваторий
СХ	СХ-1	Зона огородничества

Зоны сельскохозяйственного использования		
ИТ Зоны транспортной инфраструктуры	ИТ-1	Зона внешнего транспорта
	ИТ-2	Зона инженерной инфраструктуры
СХН Зоны сельскохозяйственного назначения	СХН-1	Зона сельскохозяйственных угодий (с/х назначения)
	СХН-2	Зона сельскохозяйственного производства(с/х назначения)

«40. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для всех территориальных зон

Таблица 40.1.

Код вида разрешенного использования земельного участка по классификатору видов разрешенного использования ЗУ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка																		
		ОД-1	ОД-2	ОД-3	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ПК-1	ПК-2	ПК-3	СО-1	СО-2	СО-3	СО-4	Р-1	Р-2	Р-3	Р-4	СХ-1
1	2	3	7	8	9	11	11	16	17	19	21	22	27	28	27	32	28	32	33
1.0	СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ																		О
1.1	Растениеводство																		О
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур																		О
1.3	Овощеводство																		О
1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур																		О
1.5	Садоводство																		О
1.7	Животноводство																		О
1.8	Скотоводство																		
1.9	Звероводство																		О
1.10	Птицеводство																		
1.11	Свиноводство																		О
1.12	Пчеловодство																	У	О
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции							У	О	У									О
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках																	О	О
1.17	Питомники																		О
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства							О	О										О

2.0	ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА	ОД-1	ОД-2	ОД-3	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ПК-1	ПК-2	ПК-3	СО-1	СО-2	СО-3	СО-4	Р-1	Р-2	Р-3	Р-4	СХ-1	СХН-1	СХН-2	-ИТ-1	-ИТ-2
2.1	Для индивидуального жилищного строительства				О	О																	
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка																						
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства				О	О												О					
2.3	Блокированные жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти)				О	О																	
2.7	Обслуживание жилой застройки					О																	
2.7.1	Объекты гаражного назначения							У	У														
3.0	ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОД-1	ОД-2	ОД-3	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ПК-1	ПК-2	ПК-3	СО-1	СО-2	СО-3	СО-4	Р-1	Р-2	Р-3	Р-4	СХ-1	СХН-1	СХН-2	-ИТ-1	-ИТ-2
3.1	Трансформаторные подстанции (ТП)	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	У	У	У		У		О	О	У		О
3.1	Электрические подстанции, РУ, РП, ПС				У	У	У	О	О	У				О			О		О	У	У		О
3.1	Водопроводные станции (водозаборные и очистные водопроводные сооружения, ФНС) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины	О			О	О	О	О	О				О		О				О				О
3.1	Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни	О			О	О	О	О	О				О		О				О				О
3.1	Городские канализационные очистные сооружения (ГСА), локальные канализационные очистные сооружения							О	О														О
3.1	Локальные очистные сооружения, КНС	У		У		У	У	О	О														О

		ОД-1	ОД-2	ОД-3	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ПК-1	ПК-2	ПК-3	СО-1	СО-2	СО-3	СО-4	Р-1	Р-2	Р-3	Р-4	СХ-1	СХН-1	СХН-2	-ИТ-1	-ИТ-2
3.1	Отдельно стоящие котельные небольшой мощности, ЦТП	О				О	О	О	О														О
3.1	Газораспределительные подстанции (ГРП, ГРПШ)	О	О	О		О	О	О	О														О
3.1	ГРС большой мощности																						О
3.1	Специально оборудованные объекты и сооружения для хранения отходов (ТБО, промышленных и строительных)											О											
3.1	Мусороперерабатывающие и мусоросортировочные комплексы										У												
3.1	Пункты утилизации снега, снегосвалки										О												
3.1	Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы (без мастерских и гаражей)	О							О														У
3.1	Жилищно-эксплуатационные службы, аварийные службы с мастерскими и гаражами							О	О														
3.2	Социальное обслуживание (дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы)																						
3.3	Бытовое обслуживание (объекты бытового обслуживания, парикмахерские)	О							О														
3.3	Бытовое обслуживание (бани (общественные), сауны (общественные))					У	У																
3.3	Общественные туалеты	О	О	О									О		О								

		ОД-1	ОД-2	ОД-3	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ПК-1	ПК-2	ПК-3	СО-1	СО-2	СО-3	СО-4	Р-1	Р-2	Р-3	Р-4	СХ-1	СХН-1	СХН-2	-ИТ-1	-ИТ-2
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	У	О				У																
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	У	О				У																
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские ясли, детские сады)					О																	
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (школы, лицеи, гимназии)					О																	
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	О				О	У																
3.6	Культурное развитие (дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, устройство площадок для празднеств и гуляний)	О				У						У		У									
3.6	Зрелищные объекты: кинотеатры, видеозалы,	О																					
3.7	Религиозное использование (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моельные дома)			О																			

		ОД-1	ОД-2	ОД-3	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ПК-1	ПК-2	ПК-3	СО-1	СО-2	СО-3	СО-4	Р-1	Р-2	Р-3	Р-4	СХ-1	СХН-1	СХН-2	-ИТ-1	-ИТ-2
3.8	Общественное управление (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность) (органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность)	О																					
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях							О	О														
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание		О																				
3.10.2	Ветеринарные лечебницы, клиники, приюты для животных		О																				
3.10	Тренировочные площадки для дрессировки и выгула собак																						
4.0	ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО	ОД-1	ОД-2	ОД-3	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ПК-1	ПК-2	ПК-3	СО-1	СО-2	СО-3	СО-4	Р-1	Р-2	Р-3	Р-4	СХ-1	СХН-1	СХН-2	-ИТ-1	-ИТ-2
4.1	Отдельно стоящие офисные здания делового и коммерческого назначения	О	У					О	О												У		
4.3	Рынки универсальные																				У		
4.3	Рынки специализированные																						
4.4	Магазины от 75 до 150 кв. м общей площади	О				О	О																
4.4	Магазины от 150 до 500 кв. м общей площади	О				У	У																
4.4	Магазины от 500 до 1000 кв. м общей площади	О																					
4.4	Магазины от 1000 до 5000 кв. м общей	О																					

58

59

60

[illegible]

11.3	Специальное пользование водными объектами																	У					
12.0	ОБЩЕЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЕЙ	ОД-1	ОД-2	ОД-3	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ПК-1	ПК-2	ПК-3	СО-1	СО-2	СО-3	СО-4	Р-1	Р-2	Р-3	Р-4	СХ-1	СХН-1	СХН-2	-ИТ-1	-ИТ-2
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования (малые архитектурные формы благоустройства- монументы, мемориальные комплексы)	О	О	О	О	У	У	У	У	У	У		О		О	У		У			У	О	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования (парки культуры и отдыха, скверы, бульвары, береговые полосы водных объектов общего пользования)	У						О	О				О	О	О	О	О	О					
12.0	Зеленые насаждения ограниченного пользования: озеленение специального назначения, санитарно-защитные зоны							О	О					О			О					О	
12.1	Ритуальная деятельность (размещение кладбищ и мест захоронения, размещение соответствующих культовых сооружений)										О												
12.2	Скотомогильники																						
12.3	Запас																						
13.1	Ведение огородничества (осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля)																		О				
13.2	Ведение садоводства (осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля)																		О				
13.3	Ведение дачного хозяйства																		О				

Примечание к Таблице 40.1.

1. Условные обозначения, принятые в таблице:

«О» - основной вид разрешенного использования;
«У» - условно разрешенный вид использования;

41. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для всех территориальных зон

Таблица 41.1.

Код вида	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	ОД-1	ОД-2	ОД-3	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ПК-1	ПК-2	ПК-3	СО-1	СО-2	СО-3	СО-4	Р-1	Р-2	Р-3	Р-4	СХ-1	СХН-1	СХН-2	-ИТ-1	-ИТ-2
1	2	3	7	8	9	10	11	16	17	19	24	25	27	28	27	32	31	32	32	32	33	36	37
1.0	ОБЪЕКТЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТА																						
1.1	Парковки (парковочные места) - гостевые автостоянки без взимания платы	+	+	+			+	+	+		+	+	+	+	+							+	
1.2	Отдельно стоящие, встроенные или встроенно-пристроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки до 3-х машино-мест в пределах предоставленного участка	+					+															+	
1.3	Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей	+	+	+			+	+	+		+	+	+	+	+							+	
1.4	Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей							+	+														
1.5	Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения					+		+	+														
2.0	ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОГО И КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ																						
2.1	Объекты пожарной охраны (резервуары, пожарные водоемы)	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+				+	+	
2.2	Хозяйственные блоки, погреба (подземные,			+	+	+	+	+	+														

65

66

Статья 42. Структура градостроительных регламентов в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 42.1. Состав градостроительных регламентов в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- минимальная площадь земельных участков (ст. 42.4);
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков (ст. 42.5);
- максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные (ст. 42.6);
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));
- минимальная доля озелененной территории земельных участков (42.7);
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков (42.8);
- минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков (42.9);
- максимальная высота ограждений в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой зоны (42.10);
- максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности

Статья 42.2. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка,

занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать **50 %** от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны, если иное не установлено муниципальным правовым актом Администрации.

3. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

5. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, скверами, бульварами, лесами (лесами) и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Статья 42.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки (в том числе открытого типа) и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать **30 %** общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать **25 %** общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

Статья 42.4. Минимальная площадь земельного участка

1. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации объекта капитального строительства. При назначении минимальной площади земельного участка следует учитывать требования «Региональных нормативов градостроительной деятельности Саратовской области», а после разработки и утверждения следует учитывать требования «Региональных нормативов градостроительной деятельности Ленинского муниципального образования».

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения садоводства, огородничества, животноводства, устанавливаются законом Саратовской области.

3. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством), составляют:

максимальный размер:

- в условиях сложившейся застройки (существующие объекты недвижимости) - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

- вновь предоставляемых земельных участков - 2000 кв. м;

минимальный размер:

- в условиях реконструкции сложившейся застройки - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

- вновь предоставляемых земельных участков - 300 кв. м.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства, составляют:

- максимальный - 2000 кв. м;

- минимальный - 300 кв. м.

Статья 42.5. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме жилых зон с кодовым обозначением **Ж-1, Ж-3**.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями

общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

В случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистрали районного и поселкового значения – 6 метров;

для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

для прочих зданий – 0 метров.

Статья 42.6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на «Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории».

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон, а также значениями предельной высоты зданий и сооружений для соответствующих зон.

5. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений подлежит уточнению в составе документации по планировке территории Ленинского муниципального образования, утвержденной в установленном порядке.

Статья 42.7. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

открытыми спортивными площадками;

площадками для выгула собак;

грунтовыми пешеходными дорожками;

другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 30% площади озелененной территории.

Таблица 42.7.1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	3
1	Парки, скверы	65 %-70%- территория зеленых насаждений; 28 %-25% - аллеи, дорожки, площадки; 7 %-5% - сооружения и застройка
2	Бульвары	65%-80% территории земельного участка
3	Леса (городские леса), лесопарки	95 % территории земельного участка
4	Объекты здравоохранения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка
5	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка
6	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40 % территории земельного участка
7	Административные здания и прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства; объектов транспорта	15 % территории земельного участка
8	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта.	не устанавливается
9	Прочие (*)	15 % территории земельного участка

(*)– за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

- 1) объекты коммунального хозяйства;
- 2) объекты сельскохозяйственного использования;
- 3) объекты транспорта.

3. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

4. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

5. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

Статья 42.8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

1) система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

- а) хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);
- в) хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках;

2. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 42.8.1.

Таблица 42.8.1.

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

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1 машино-место на земельный участок
2	Административно-управленческие учреждения	1 машино-место на 7-11 служащих
3	Объекты коммерческо-деловой и Финансовой сфер	1 машино-место на 5-8 служащих
4	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
5	Промышленные и коммунально-складские объекты	1 машино-место на 10-16 рабочих
6	Магазины	1 машино-место на 25-35 кв. м. торговой площади
7	Рынки	1 машино-место на 6-9 торговых мест
8	Кафе	1 машино-место на 12-16 посадочных

		мест
9	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 30 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
10	ФАП	1 машино-место на 5 работников
11	Земельные участки садов, скверов,	3 машино-места на 1 га территории земельного участка
12	Кладбища	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка

* - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 42.8.1., минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 42.8.1.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде: капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных); открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется в соответствии с действующими региональными нормативами градостроительного проектирования Саратовской области.

Статья 42.9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование); одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов.

Статья 42.10. Максимальная высота ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков индивидуальной жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков индивидуальной жилой застройки:

вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
между соседними участками застройки - 1,5 метров без согласования со смежными землепользователями.

Статья 42.11 Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности

Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
I. Жилая		
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
II. Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
III. Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Коммунально-складская	0,6	1,8

*Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

Примечания

1 Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

3 Границами кварталов являются красные линии.

4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом технических регламентов по пожарной безопасности.

Статья 43. Параметры застройки.

43.1 Общественно-деловые зоны

ОД – 1. Зона административно-делового и коммерческого назначения;

Зона административно-делового и коммерческого назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов капитального строительства с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного, поселенческого и местного значения.

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	0,8 2,4
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	От лицевой границы участка, (от красной линии), м: по красной линии, (по сложившейся линии застройки). От других границ участка, м: не подлежит установлению
4	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	30 м
5	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков	Не подлежит установлению
6	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	В соответствии с таблицей 42.7.1 статьи 46.7 настоящих Правил
7	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
9	Максимальная высота ограждений	В соответствии со статьей 42.10 настоящих Правил

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зон **ОД-1, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **водоохраных зон (статья 44)**.

Для зон **ОД-1, находящихся в санитарно-защитной зоне промышленных предприятий** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **санитарно-защитных зон производственных объектов (статья 45)**.

Для зон **ОД-1, находящихся в охранной зоне линий электропередач** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **охранных зон линий электропередач (статья 46.2)**.

Правила землепользования и застройки Ленинского муниципального образования Озинского муниципального района Саратовской области.

Для зон **ОД-1, находящихся в охранный зоне газопровода** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **охраненных зон инженерных сетей (статья 46.3).**

ОД – 2. Зона учреждений здравоохранения

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	25 м
4	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	В соответствии с таблицей 42.7.1 статьи 42.7 настоящих Правил
5	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 46.8 настоящих Правил
6	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	0,8 2,4

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зон **ОД-2, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **водоохраненных зон (статья 44).**

Для зон **ОД-2, находящихся в санитарно-защитной зоне промышленных предприятий** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **санитарно-защитных зон производственных объектов (статья 45).**

Для зон **ОД-2, находящихся в охранный зоне линий электропередач** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **охраненных зон линий электропередач (статья 46.2).**

ОД – 3. Зона объектов религиозного назначения.

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Подлежит установлению с учетом удельного показателя - 7 м ² площади

		участка на единицу вместимости храма. В стесненных условиях допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (м^2 на единицу вместимости), но не более чем на 20-25%
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	4,5м
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	Не подлежит установлению
4	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	В соответствии с таблицей 46.7.1 статьи 46.7 настоящих Правил
5	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 46.8 настоящих Правил
6	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	Не подлежит установлению

Статья 43-2. Жилые зоны

Ж – 1 Зона индивидуальной усадебной жилой застройки.

Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа многоквартирных домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома-300 кв. м. Минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров; Для размещения объектов иных видов разрешенного использования: не подлежит установлению
2	Максимальная площадь земельных Участков индивидуального (одноквартирного) жилого дома	2000 кв. м
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	В случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен) от жилого дома-0 м. В иных случаях от жилого дома- 3 м. - от хозяйственных и прочих строений – 1 м; - открытой стоянки – 1 м; - отдельно стоящего гаража – 1 м. Для размещения объектов иных видов разрешенного использования: не подлежит установлению

1. Требования п. 4 таблицы относятся к земельным участкам отдельно стоящих домов.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
4. требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
 - ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
 - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.
5. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Для зон **Ж-1, находящихся в водоохраной зоне** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для **водоохраных зон (статья 44)**.

Для зон **Ж-1, находящихся в санитарно-защитной зоне промышленных предприятий** установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства, применяемые для санитарно-защитных зон производственных объектов (статья 45).

Для зон Ж-1, находящихся в охранной зоне линий электропередач установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон линий электропередач (статья 46.2).

Для зон Ж-1, находящихся в охранной зоне газопровода установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон инженерных сетей (статья 46.3).

Ж-2. Зона застройки объектами дошкольного, начального общего и среднего общего образования

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	35 м
4	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	В соответствии с таблицей 42.7.1 статьи 42.7 настоящих Правил
5	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
6	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	0,8 2,4

Ж-3. Зона перспективного развития жилой застройки

Зона развития жилой застройки Ж – 3 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Списки видов разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются после выполнения проектов планировки территории, как следствие определения параметров этажности и плотности застройки

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома-300 кв. м. Минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров;

		Для размещения объектов иных видов разрешенного использования: не подлежит установлению
2	Максимальная площадь земельных Участков индивидуального (одноквартирного) жилого дома	2000 кв. м
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	В случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен) от жилого дома-0 м. В иных случаях от жилого дома- 3 м. - от хозяйственных и прочих строений – 1 м; - открытой стоянки – 1 м; - отдельно стоящего гаража – 1 м. Для размещения объектов иных видов разрешенного использования: не подлежит установлению
4	Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	коттэджи и индивидуальные дома — до 3х этажей
5	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	Для индивидуального (одноквартирного) и Блокированного жилого дома, объектов торговли, лечебно- оздоровительных до верха плоской кровли-12 м, до верха скатной кровли-13,8 м Для гаража и прочих хозяйственных строений на участке- до верха плоской кровли-4 м, до конька скатной кровли-7 м Для учебно-воспитательных объектов - 20 м. Для спортивно-рекреационных объектов -30 м.
6	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков	За исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, включая объекты условно-разрешенных видов использования- 300 кв. м.
7	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.7 настоящих Правил
8	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
9	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	0,2 0,4
10	Максимальная высота ограждений	В соответствии со статьей 42.10 настоящих Правил

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению в соответствии с главой 12 применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зон Ж-3, находящихся в охранной зоне линий электропередач установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон линий электропередач (статья 46.2).

43.3 Производственные зоны.

ПК – 1. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности

Зона ПК-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. (санитарно-защитная зона 100м).

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	30 м
4	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	Не менее 15 % территории
5	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
6	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.9 настоящих Правил
7	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	В соответствии со статьей 42.11

ПК – 2. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности

Зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. (санитарно-защитная зона 50м).

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	30 м
4	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	Не менее 15 % территории
5	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
6	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.9 настоящих Правил
7	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	В соответствии со статьей 42.11

ПК – 3. Зона перспективного развития производственно-коммунальных объектов

Зона ПК-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз на перспективу.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметры застройки могут быть установлены в соответствии с классом вредности намечаемого к строительству промышленного предприятия и выполненного в связи с этим проектом планировки территории.

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	30 м

4	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	Не менее 15 % территории
5	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
6	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.9 настоящих Правил
7	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	В соответствии со статьей 42.11

43-4. Зоны специального назначения

СО-1. Зона размещения кладбищ

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Максимальная площадь земельных участков	40 га
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Отступ -6 . От границы земельного участка до стен жилых домов: 50 м;
4	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	Не подлежит установлению
5	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	20%
6	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
7	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	Не подлежит установлению

СО-2. Зона полигонов ТБО

Зона СО - 2 выделены для обеспечения правовых условий использования участков для хранения ТБО. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с размещением ТБО по согласованию с Территориальным управлением Роспотребнадзора по Саратовской области.

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	Не подлежит установлению
4	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	Не менее 10% территории
5	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
6	Максимальная высота ограждений	В соответствии со статьей 42.10 настоящих Правил
7	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	Не подлежит установлению

СО-3. Зона размещения скотомогильника

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	Не подлежит установлению
4	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	Не менее 10% территории
5	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
6	Максимальная высота ограждений	В соответствии со статьей 42.10 настоящих Правил
7	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	Не подлежит установлению

СО-4. Зона специального назначения

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	Не подлежит установлению
7	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	Не подлежит установлению

43-5. Зоны рекреационного назначения

Р-1. Зона рекреационного назначения

Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и развитие зеленых насаждений на территории муниципального образования и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения.

Зона рекреационного назначения относится к территориям общего пользования.

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	0,07 0.28
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
4	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	Здания для обслуживания посетителей и эксплуатации парка-5 метров;
5	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.7 настоящих Правил;
6	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
7	Максимальная высота ограждений	В соответствии со статьей 42.10 настоящих Правил

Р-2. Зона природного ландшафта

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и развитие зеленых насаждений на территории населенного пункта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Зона ландшафтных территорий относится к территориям общего пользования.

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	0,07 0.28
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
4	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	Здания для обслуживания посетителей и эксплуатации парка-8 метров;
5	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.7 настоящих Правил;
6	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
7	Максимальная высота ограждений	В соответствии со статьей 42.10 настоящих Правил

Р-3. Зона озеленения специального назначения

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и развитие зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	0,07 0.28
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
4	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории	8 м

	земельных участков	
5	Максимальная высота ограждений	В соответствии со статьей 42.10 настоящих Правил

Р-4. Зона акваторий

Зона Р-4 выделена для обеспечения правовых условий для использования водных пространств в пределах естественных, искусственных или условных границ.

Параметры застройки для данной зоны не устанавливаются. Данные территории используются в соответствии с Водным кодексом.

43-6. Зоны сельскохозяйственного использования

СХ-1. Зона огородничества

Зона огородничества выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей.

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	300 кв. м.
2	Максимальная площадь земельных участков	2000 кв. м
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	- от хозяйственных и прочих строений – 1 м; - открытой стоянки – 1 м; - отдельно стоящего гаража – 1 м.
4	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	5 м
5	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	0,07 0,28
6	Максимальная высота ограждений	В соответствии со статьей 42.10 настоящих Правил

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства подлежат установлению применительно к ниже перечисленным зонам, показанным на картах:

Для зон СХ-1, находящихся в охранный зоне газопровода установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для охранных зон инженерных сетей (статья 46.3).

Статья 43-7. Зоны сельскохозяйственного назначения

СХН-1 Зона сельскохозяйственных угодий (с/х назначения)

Зона сельскохозяйственного использования СХН-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их использования для других видов деятельности.

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Максимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	- от хозяйственных и прочих строений – 1 м; - открытой стоянки – 1 м; - отдельно стоящего гаража – 1 м.
4	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	5 м
5	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	0,07 0,28
6	Максимальная высота ограждений	В соответствии со статьей 42.10 настоящих Правил

СХН-2 Зона сельскохозяйственного производства (с/х назначения)

Зона сельскохозяйственного использования СХН-2 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их использования для других видов деятельности.

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	30 м
4	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	Не менее 15 % территории
5	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 42.8 настоящих Правил
6	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на	В соответствии со статьей 42.9 настоящих Правил

	территории земельных участков	
7	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	В соответствии со статьей 42.11

Статья 43-8. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры

ИТ-1. Зона объектов внешнего транспорта

Зона железнодорожного транспорта предназначена для размещения объектов железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями, станций и объектов по обслуживанию путевого хозяйства. Использование земельных участков в пределах территории железной дороги федерального значения определяется в соответствии с федеральным законодательством уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная и максимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	Не подлежит установлению
4	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 46.8 настоящих Правил
5	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	В соответствии со статьей 46.9 настоящих Правил
6	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	Не подлежит установлению

ИТ-2. Зона инженерной инфраструктуры

Параметры застройки:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная площадь земельных участков	Не подлежит установлению
2	Коэффициент застройки территории	Не подлежит установлению
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
4	Максимальная высота	Не подлежит установлению

	надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	
--	---	--

Примечание (для объектов водоснабжения):

Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения с соблюдением охранных зон водозаборных и иных технических сооружений.

Разрешенные виды работ на земельных участках

- строительство и реконструкция сооружений,
- строительство и реконструкция коммуникаций и других объектов
- землеройные и другие работы

Запрещенные виды работ на земельных участках:

- складирование навоза
- складирование мусора
- складирование ядохимикатов
- складирование минеральных удобрений
- складирование горюче-смазочных материалов
- складирование бытовых отходов, сельскохозяйственных отходов, промышленных отходов
- накопители сточных вод
- заправка топливом
- мойка, ремонт автомобилей
- ремонт транспортных средств, машин и механизмов
- размещение стоянок транспортных средств.
- размещение кладбищ, скотомогильников
- размещение площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами
- проведение авиационно-химических работ
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками,
- проведение рубок лесных насаждений.

Статья 43-9. Территории общего пользования

Территории общего пользования - это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, скверы, бульвары). В рамках правил землепользования и застройки границы территорий общего пользования показаны с учетом существующего кадастрового деления и сложившихся транспортных связей. Границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями на стадии разработки проекта планировки территории (п. 11 ст. 1 ГрК РФ). По Закону о приватизации отчуждению (приватизации) не подлежат земельные участки в составе земель общего пользования (улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи и другие) (абз. 7 п. 8 ст. 28). Территории общего пользования находятся в муниципальной или государственной собственности.

Глава 12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующие применительно к зонам с особыми условиями использования территории

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на **Картах градостроительного зонирования** настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьями 40-43 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территории, обозначенных на **Картах зон с особыми условиями**.

Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос

1. Границы водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос показаны на **Карте зон с особыми условиями использования территории**.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы (50 м), на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса -25 м) предназначена для общего пользования.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными **Водным кодексом** Российской Федерации.
4. На территории водоохранных зон, границы которых отображены на **Карте зон с особыми условиями использования территории**, запрещается:
 - 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.
5. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:
 - распашка земель;
 - размещение отвалов размываемых грунтов;
 - выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
6. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с **водным законодательством** и законодательством в области охраны окружающей среды.

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

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

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30.03.99 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения".

2. Особый режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах определяется техническими регламентами, а в случае их отсутствия - применяемыми до их утверждения санитарными нормами и правилами.

Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

Санитарно-защитные зоны показаны на **Карте зон с особыми условиями использования территории**.

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

3.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

3.3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, 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.

3.4. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных

объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

3.5. Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

3.6. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

4. Санитарно-защитная зона для предприятий V класса вредности по СанПиН должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади её территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

5. Для постановки на кадастровый учет границ санитарно-защитных зон необходимо установить размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств путем изготовления проектов обоснования санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, с учетом результатов натурных исследований и измерений атмосферного воздуха, уровней физического воздействия на атмосферный воздух, выполненных в соответствии с программой наблюдений, представляемой в составе проекта.

6. Для промышленных объектов и производств III, IV и V классов опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя на основании: (в ред. Изменения N 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2008 N 25)- действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов;- результатов экспертизы проекта санитарно-защитной зоны с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических воздействий на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные поля (ЭМП) и др.).

Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Статья 46.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 ("Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

3.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее - первый пояс ЗСО):

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

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

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

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

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

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

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно - второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

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

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр;

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шлакохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

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

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

3.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

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

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции.

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

3.2. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 46.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства объектов электросетевого хозяйства (в том числе коридоров ЛЭП) установлены следующими нормативными правовыми актами:

Правила устройства электроустановок, 7 издание Межотраслевые правил;

Постановление правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

2. В соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

2) размещать свалки;

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

4) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам,

4. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещаются:

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

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

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

5) 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);

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

7) 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).

Статья 46.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон подземных инженерных коммуникаций

1. В соответствии со строительными нормами и правилами СП 31.13330.2012, СНиП 2.05.06-85*, СНиП 41-02-2003, СНиП 2.07.01-89*, Регламентом эксплуатации канализационной сети, Правилами охраны газораспределительных сетей, Правилами охраны городских коллекторов инженерных коммуникаций, Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, на территории муниципального образования установлены границы охранных (технических) зон подземных инженерных коммуникаций.

2. Границы охранных зон подземных инженерных коммуникаций устанавливаются в целях создания безопасных условий для строительства, реконструкции и эксплуатации инженерных коммуникаций и обеспечения их сохранности от внешних воздействий.

3. В границах охранных зон подземных инженерных коммуникаций не допускается:

- размещение любых видов объектов капитального строительства;
- устройство подземных сооружений;
- организация стоянок автотранспорта;
- устройство спортивных площадок, стадионов, рынков;
- организация свалок, кладбищ, скотомогильников;
- размещение автозаправочных станций и иных хранилищ горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и других объектов химического загрязнения;
- изменение путем подсыпки или срезки существующего уровня поверхности земли.

4. Запрещается прохождение транзитных инженерных коммуникаций по территории детских дошкольных учреждений, детских образовательных учреждений, спортивных и детских площадок, физкультурно-оздоровительных комплексов.

5. Преимущественный вид использования территории технических зон инженерных коммуникаций – озеленение в виде цветников и газонов. Также допускается посадка кустарника с поверхностной (неглубокой) корневой системой.

Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий, в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций:

- 1) ограничения использования территории;

Правила землепользования и застройки Ленинского муниципального образования Озинского муниципального района Саратовской области.

- 2) ограничения хозяйственной и иной деятельности;
- 3) обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.