

**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ  
НЕЗАЙМАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ТИМАШЕВСКОГО РАОНА**

**2014**

## Содержание

Раздел I.	<b>ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b>	5
Глава 1.	<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	5
Статья 1.	Основания и цели подготовки Правил землепользования и застройки Незаймановского сельского поселения Тимашевского района	5
Статья 2.	Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	6
Статья 3.	Правовой статус и сфера применения настоящих Правил	14
Статья 4.	Субъекты градостроительных отношений	16
Статья 5.	Открытость и доступность информации о Правилах. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	16
Статья 6.	Ответственность за нарушение Правил	17
Глава 2.	<b>РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ</b>	18
Статья 7.	Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения	18
Статья 8.	Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	20
Глава 3.	<b>ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</b>	20
Статья 9.	Документация по планировке территорий	21
Статья 10.	Проект планировки территории	22
Статья 11.	Проект межевания территорий	23
Статья 12.	Градостроительные планы	24
Статья 13.	Порядок подготовки документации по планировке территории	25
Глава 4.	<b>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ</b>	27
Статья 14.	Градостроительный регламент	27
Статья 15.	Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	29
Статья 16.	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам	31
Статья 17.	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	31
Статья 18.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту	32
Статья 19.	Порядок установления и виды территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования сельского поселения	32
Глава 5.	<b>ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b>	34
Статья 20.	Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности	34
Статья 21.	Резервирование земель для муниципальных нужд	37
Статья 22.	Изъятие земельных участков для муниципальных нужд	38
Статья 23.	Общие принципы установления публичных и частных сервитутов	38
Глава 6.	<b>ПОРЯДОК ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</b>	40
Статья 24.	Основные принципы организации застройки на территории сельского поселения	40

Статья 25.	Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства	41
Статья 26.	Инженерная подготовка территории	42
Статья 27.	Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования	43
Статья 28.	Выдача разрешений на строительство	44
Статья 29.	Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	48
Статья 30.	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	50
Статья 31.	Состав и назначение территорий общего пользования	51
Глава 7.	А. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)	52
Статья 32.	В. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий	52
Статья 33.	С. Охранные зоны	52
Статья 34.	i. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	53
Статья 35.	ii. Охранные зоны особо охраняемых природных территорий	54
Статья 36.	iii. Санитарно-защитные зоны	55
Статья 37.	iv. Санитарно-защитные зоны кладбищ и скотомогильников	56
Статья 38.	v. Зоны размещения ТБО	56
Статья 39.	vi. Зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения	57
Статья 40.	vii. Водоохранные зоны	60
Статья 41.	viii. Зоны подтопления грунтовыми водами	62
Статья 42.	Расчетные показатели обеспеченности объектами защиты территорий от затопления и подтопления	62
Глава 8.	ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	64
Статья 43.	Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	64
Статья 44.	Сроки проведения публичных слушаний	65
Статья 45.	Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний	66
Статья 46.	Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила	67
Статья 47.	Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории	67
Статья 48.	ix. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	67
Статья 49.	x. <b>Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>	69

Глава 9.	xi. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	69
Статья 50.	xii. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям	70
Статья 51.	xiii. Порядок внесения изменений в настоящие Правила	70
Раздел II.	xiv. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КУБАНЕЦ ТИМАШЕВСКОГО РАЙОНА	73
Раздел III.	xv. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	74
Статья 52.	xvi. Землепользование и застройка на территориях жилых зон	74
Статья 53.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с правом ведения личного подсобного хозяйства (Ж1)	75
Статья 54.	Зона жилой застройки проектируемая (Ж2)	81
Статья 55.	Зона индивидуальной жилой застройки резервная (Ж3)	82
Статья 56.	Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон	83
Статья 57.	Общественно - деловая зона (ОДЗ 1)	83
Статья 58.	Землепользование и застройка на территориях производственных и коммунально-складских зон	89
Статья 59.	xvii. Зона производственно-коммунальная (ПК 1)	89
Статья 60.	xviii. Проектируемая производственно-коммунальные зоны (ПК 2)	92
Статья 61.	xix. Резервные производственно-коммунальные зоны (ПК 3)	92
Статья 62.	xx. Землепользование и застройка на территориях зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТИ)	93
Статья 63.	xxi. Землепользование и застройка на территориях зон сельскохозяйственного использования	95
Статья 64.	xxii. Зона сельскохозяйственного использования (СХ 1)	95
Статья 65.	xxiii. Зона сельскохозяйственного назначения (СХ 2)	97
Статья 66.	xxiv. Землепользование и застройка зон территорий специального назначения	99
Статья 67.	xxv. Зона кладбища (СН 1)	99
Статья 68.	xxvi. Зона водозаборных сооружений (СН 2)	101
Статья 69.	Землепользование и застройка на территориях рекреационных зон (Р)	101
Статья 70.	Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах	104
Статья 71.	Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	104
Статья 72.	Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	109
Глава 10.	БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ	114
Статья 73.	Элементы благоустройства территории	114
Статья 74.	Благоустройство на территории общественного назначения	115
Статья 75.	Благоустройство на территориях жилого назначения	115
Статья 76.	Благоустройство на территориях рекреационного назначения	116
Статья 77.	Благоустройство на территориях производственного назначения	116
Статья 78.	Объекты благоустройства на территориях транспортных и инженерных коммуникаций муниципального образования	116
Статья 79.	Содержание зеленых насаждений	116
Статья 80.	Эксплуатация объектов благоустройства	117

Настоящие правила землепользования и застройки (далее – Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 №131-ФЗ, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края, Уставом Незаймановского сельского поселения Тимашевского района, генеральным планом Незаймановского сельского поселения Тимашевского района, а также с учетом положений иных нормативных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Незаймановского сельского поселения Тимашевского района (далее – Незаймановское сельское поселение, сельское поселение, поселение, муниципальное образование), охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

## **РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 1. Основания и цели подготовки Правил землепользования и застройки Незаймановского сельского поселения Тимашевского района**

1. Правила землепользования и застройки Незаймановского сельского поселения Тимашевского района (далее – Правила) - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2. Настоящие Правила подготовлены в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения на основе генерального плана, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории сельского поселения;

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

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

3. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) Раздел I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- 2) Раздел II. Карта градостроительного зонирования Незаймановского сельского поселения Тимашевского района;
- 3) Раздел III. Градостроительные регламенты.

## **Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

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

**автостоянка** – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специализированная открытая площадка, предназначенная для хранения автотранспортных средств;

**аптечное учреждение (аптека)** – организация, осуществляющая розничную торговлю лекарственными средствами, изготовление и отпуск лекарственных средств в соответствии с требованиями действующего законодательства;

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

**акт приемки** - документ приемки законченного строительством объекта производственного и жилищно-гражданского назначения всех форм собственности (здания, сооружения, их очередей, пусковых комплексов, включая реконструкцию, расширение и техническое перевооружение) при их полной готовности в соответствии с утвержденным проектом, договором подряда (контрактом);

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

**благоустройство** – комплекс работ и мероприятий, направленных на создание благоприятных условий жизни и досуга населения, приведение архитектурного (внешнего) облика зданий, строений, сооружений, ограждений, земельных участков и иных элементов благоустройства в соответствие с требованиями градостроительных и технических регламентов;

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

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу именованных этих видов деятельности и объектов, при условии обязательного

соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**владелец земельного участка, объекта капитального строительства** – российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

**временные здания и сооружения** - строения и сооружения (капитальные и некапитальные объекты), возводимые в границах строительной площадки (границах правомерного земельного участка) для использования при строительстве объекта капитального строительства в период производства строительных работ и подлежащие демонтажу не позднее одного месяца со дня ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию;

**вспомогательные виды разрешенного использования** - виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними, разрешены при условии, если землепользователь реализовал на своем участке какой-либо из основных и условно разрешенных видов разрешенного использования. Общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования;

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

**водоохранная зона** - вид зоны с особыми условиями использования территории, границы которой устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющейся территорией, примыкающей к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира (границы устанавливаются в соответствии с постановлением ЗСК Краснодарского края от 15.07.2009 г. № 1492-П «Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края»);

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительная документация сельского поселения** – генеральный план сельского поселения, настоящие Правила и документация по планировке территории сельского поселения;

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия).

Является основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

**градостроительные нормативы и правила** - нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральным органом архитектуры и градостроительства или органами архитектуры и градостроительства субъектов Российской Федерации и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности;

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

**зеленые насаждения общего пользования** - общедоступная часть системы зеленых насаждений поселения, имеющая местное значение (как правило, не включает зеленые насаждения жилых групп, кварталов и улиц, предназначенные преимущественно для пользования их жителями);

**земельный участок** – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**инвестор** – физическое и юридическое лицо, государственный орган, орган местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с действующим законодательством;

**индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

**инженерная подготовка территории** – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

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

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

**карта градостроительного зонирования** – графическая часть правил землепользования и застройки сельского поселения, на которой устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия;

**квартал (микрорайон)** – часть застройки, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры сельского поселения;

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

дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

**комплексная застройка** – застройка территории, имеющая полный комплекс необходимых компонентов формирования жилой среды, строительства общественных зданий, инженерных и транспортных сетей, озеленения и благоустройства;

**количество этажей** - общее число этажей, определяется без указания их назначения и расположения относительно планировочной отметки земли;

**коэффициент застройки** - часть территории земельного участка, которая занята зданиями, строениями, сооружениями;

**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 вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничения использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии отступа от красных линий** – линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее также – линии регулирования застройки);

**линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства, отнесенные законодательством к понятию линейных объектов;

**максимальный процент застройки земельного участка** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

**малые архитектурные формы** – объекты сельского дизайна (урны, скамьи, декоративные ограждения, светильники, декоративные стенки, фонтаны, беседки, вазы для цветов, монументально-декоративные композиции, декоративные скульптуры, оборудование детских, спортивных площадок, площадок для отдыха и прочее);

**многоквартирный жилой дом** - индивидуально определенное здание, состоящее из двух и более квартир как структурно обособленных помещений в многоквартирном доме, обеспечивающих возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении а также имеющих самостоятельные выходы либо в помещения общего пользования в жилом доме, либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому и находящийся в общей долевой собственности;

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

**объект, не являющийся объектом капитального строительства** – сооружение не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

**объекты местного значения сельского поселения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления сельского поселения полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законами Краснодарского края, Уставом поселения и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципального образования;

**ограничения специального назначения на использование и застройку территории** - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Краснодарского края и нормативными правовыми актами органа местного самоуправления в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей среды и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

**основные виды разрешенного использования** (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных собственниками земельных участков и объектов строительства к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий;

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

**планировочная документация** - документация по упорядочению организации территории, определяющая элементы, границы и параметры ее развития. Может разрабатываться в составе проекта планировки, проекта межевания, градостроительного плана земельного участка;

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые

могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования (границы определяется в соответствии с «Водным Кодексом Российской Федерации» и постановлением ЗСК Краснодарского края от 15.07.2009 г. № 1492-П «Об установлении ширины водоохраных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края»);

**придорожные полосы автомобильной дороги** - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения;

**проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**проект межевания** - документ планировки территории, подготавливаемый в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, включая участки, формируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, выполняемый в границах красных линий планировочного элемента, утвержденных проектом планировки;

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

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

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством;

**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;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

**резервирование земельного участка** - установление особого режима использования земельного участка, учитывающего вероятное изъятие в течение определенного срока этого участка(ов) для государственных или муниципальных нужд в виде наложения ограничений на их распоряжение, использование, строительство;

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

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

**сельская усадьба** – земельный участок площадью от 0,5 до 5,0 га с находящимися на нем жилым домом, находящимися хозяйственными постройками, сооружениями, производственными объектами, иным имуществом, на котором субъект малого предпринимательства организует ведение хозяйственной деятельности по производству сельскохозяйственной продукции;

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

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

**территории общего пользования** - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц и которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц.

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

**технические условия** - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие

максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**улично-дорожная сеть** – система улиц и дорог, образует единую систему как связующая основа планировки и застройки т.е. взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

**условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны)** - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения администрации органа местного самоуправления 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;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном и краевом законодательстве, а также в нормативных правовых актах органов местного самоуправления сельского поселения.

### **Статья 3. Правовой статус и сфера применения настоящих Правил**

1. Настоящие Правила, предусматривают в населенных пунктах Незаймановского сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах хуторов Незаймановского сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

Правила предусматривают предоставление открытой информации об условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости.

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

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития поселенческих территорий, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической

среды;

2) обеспечение правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

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

4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории поселения в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, кроме случаев:

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

- проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

- замены инженерного и технологического оборудования.

4. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории обеспечивается органами местного самоуправления:

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

2) при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

3) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

4) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

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

6) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории муниципального образования;

7) при проверке, подготовленной, на основании решения органов местного самоуправления муниципального образования, документации по планировке территории в муниципальном образовании на соответствие установленным законодательством требованиям;

8) при утверждении документации по планировке территории в муниципальном образовании, разработанной по решению органов местного самоуправления муниципального образования;

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

10) при установлении публичных сервитутов;

11) при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

5. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия, иными нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории населенных пунктов Незаймановского сельского поселения Тимашевского района юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории населенных пунктов.

#### **Статья 4. Субъекты градостроительных отношений**

1. Субъектами градостроительных отношений на территории сельского поселения являются:

1) Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования;

2) физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

3. Физические и юридические лица являются участниками отношений по землепользованию и застройке при осуществлении проектирования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства, возведения некапитальных объектов, объединения или разделения (межевания) принадлежащих им земельных участков, иных действий, урегулированных настоящими Правилами.

#### **Статья 5. Открытость и доступность информации о Правилах. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

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

2. Администрация Незаймановского сельского поселения Тимашевского района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- опубликования настоящих Правил (изменений в настоящие Правила) в местных средствах массовой информации, являющихся официальным источником опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения и иных средствах массовой информации, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

- предоставления экземпляра настоящих Правил в муниципальные библиотеки сельского поселения;

- помещения на информационном портале органов местного самоуправления сельского поселения;

- создания условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в администрации сельского поселения.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений и получать иную информацию по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами и другой градостроительной документацией.

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории сельского поселения.

5. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- участие в публичных слушаниях;
- участие в собраниях, конференциях (собраниях делегатов);
- участие в местных референдумах;
- иных формах, установленных Уставом поселения.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности устанавливаются муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.

7. Органы местного самоуправления сельского поселения в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 6. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 7. Органы местного самоуправления**

1. Полномочия представительного органа сельского поселения по вопросам землепользования и застройки определяются Федеральными законами, законами Краснодарского края, Уставом сельского поселения, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

Регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения, осуществляют:

- Совет Незаймановского сельского поселения Тимашевского района (далее также – Совет, Совет поселения, Совет сельского поселения);

- глава Незаймановского сельского поселения Тимашевского района (далее также – глава поселения, глава сельского поселения);

- администрация Незаймановского сельского поселения Тимашевского района (далее также – Администрация, Администрация поселения, Администрация сельского поселения).

2. Органы местного самоуправления, указанные в ч. 1 настоящей статьи осуществляют регулирование землепользования и застройки на территории поселения посредством подготовки и принятия градостроительной документации.

3. Полномочия Совета, главы поселения и администрации по регулированию землепользования и застройки определены федеральным и краевым законодательством, а также Уставом сельского поселения и иными муниципальными правовыми актами сельского поселения.

4. Распределение полномочий в сфере архитектуры и градостроительства между органами Администрации, должностными лицами Администрации, осуществляется правовыми актами Администрации в соответствии с Уставом сельского поселения.

5. По вопросам землепользования и застройки при Администрации могут создаваться в качестве совещательных органов комиссии и советы, состав и порядок деятельности которых определяется главой сельского поселения.

6. Администрация Незаймановского сельского поселения Тимашевского района по вопросам землепользования и застройки:

- осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, проверку проекта внесения изменений в настоящие Правила на соответствие требованиям, установленным действующим законодательством о градостроительной деятельности;

- в соответствии с Федеральными законами определяет использование земельных

участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются;

- осуществляет резервирование и изъятие земель для муниципальных нужд, в том числе путем выкупа;
- принимает меры, в пределах своей компетенции, направленные на принудительное прекращение прав на земельные участки;
- определяет состав, порядок подготовки местных нормативов градостроительного проектирования;
- принимает решения о подготовке документации по планировке территорий;
- обеспечивает подготовку документации по планировке территорий для муниципальных нужд;
- выдает разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства;
- выдает разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- принимает решения о развитии застроенных территорий, заключает договоры о развитии застроенных территорий;
- создает совещательные органы для рассмотрения вопросов землепользования и застройки и подготовки рекомендаций по вопросам регулирования землепользования и застройки;
- осуществляет иные полномочия по вопросам землепользования и застройки, в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Краснодарского края, Уставом сельского поселения, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

#### 7. Глава сельского поселения по вопросам землепользования и застройки:

- принимает решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки, проектов внесения изменений в настоящие Правила;
- утверждает состав, порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, проектов внесения изменений в настоящие Правила;
- принимает решения о направлении на утверждение проекта правил землепользования и застройки, проектов внесения изменений в настоящие Правила, или решения об отклонении таких проектов и направлении их на доработку;
- принимает решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принимает решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принимает решения о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенной территории;
- определяет порядок подготовки, утверждения, выдачи документации по планировке территорий;
- принимает решения об утверждении документации по планировке территорий

- или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;
- утверждает порядок установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности, допущенного на территории сельского поселения, в случаях причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц в результате нарушения законодательства о градостроительной деятельности;
  - осуществляет иные полномочия по вопросам землепользования и застройки, в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Краснодарского края, Уставом сельского поселения, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

### **Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации и формируется главой сельского поселения для обеспечения реализации положений федерального и краевого законодательства, муниципальных правовых актов сельского поселения и настоящих Правил.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

- 1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц о необходимости внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) обеспечение подготовки проекта о внесении изменений в настоящие Правила;
- 3) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- 4) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) организация и проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения и настоящими Правилами;
- 6) подготовка заключения о результатах публичных слушаний;
- 7) осуществление иных полномочий, отнесенных к ведению Комиссии, федеральными законами, законами Краснодарского края, муниципальными правовыми актами сельского поселения.

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

## **Статья 9. Документация по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

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

5. В составе проектов планировки проводится выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого их развития, устанавливаются:

- красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения;
- иные элементы, определенные законодательством Российской Федерации и Краснодарского края для включения в состав проектов планировки.

6. Корректировка проектов планировки допускается в следующих случаях:

- если возникает необходимость изменения красных линий одного из планировочных элементов (квартала, микрорайона), установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов вследствие подготовки заинтересованным лицом документации по планировке территории с целью предоставления земельного участка для строительства, если такое изменение не противоречит генеральному плану поселения;

- если возникает необходимость изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившаяся в ходе градостроительного развития территории;

- если в генеральный план поселения были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

- если в Правила землепользования и застройки поселения были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

7. На основе проектов планировки применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), выделенным в их составе, подготавливаются

проекты межевания, в которых происходит выделение отдельных земельных участков, предназначенных для проведения дальнейших действий по их формированию, путем установления их границ с учетом красных линий планировочных элементов, участков для размещения объектов местного значения, ограничений, накладываемых в составе проекта планировки в соответствии с действующим законодательством.

8. На основе проекта межевания подготавливаются градостроительные планы отдельных земельных участков, выделенных в проекте межевания.

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

- разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;
- объединяют несколько земельных участков в один;
- изменяют общую границу нескольких земельных участков.

В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством при соблюдении требований, указанных в статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 10. Проект планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

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, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- 1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.

7. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

## **Статья 11. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

## **Статья 12. Градостроительные планы земельных участков**

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный

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

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

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

7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

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

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

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

### **Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории сельского поселения принимается главой сельского поселения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

Задание на подготовку документации по планировке территории подготавливается структурным подразделением или специалистом Администрации, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, и утверждается главой сельского поселения.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией сельского поселения на основании муниципального контракта,

заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определенном муниципальным правовым актом органа местного самоуправления сельского поселения.

7. Администрация направляет главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания публичных слушаний.

8. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее специалисту Администрации, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

10. Подготовка, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, в виде отдельного документа регулируется в порядке, устанавливаемом постановлением главы сельского поселения.

11. Специалист Администрации поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства в течение тридцати дней со дня поступления обращения о выдаче градостроительного плана земельного участка осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Специалист Администрации поселения, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

## **Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ**

### **Статья 14. Градостроительный регламент**

1. Градостроительные регламенты устанавливаются на основании изучения социально-пространственного и иного качества среды сельского поселения, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

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

4. Градостроительными регламентами настоящих Правил предусматриваются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

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

3) условно разрешенные виды использования.

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

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

7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Объекты благоустройства, линейные объекты, а также объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты и иные подобные объекты), необходимые для функционирования объектов

капитального строительства, находящихся и (или) предполагаемых к размещению на земельных участках, входящих в территориальные зоны, обозначенные на карте градостроительного зонирования сельского поселения, являются разрешенными видами использования для данных зон.

9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенные градостроительными регламентами настоящих Правил, включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

10. Сочетания параметров, указанных в части 9 настоящей статьи, и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения.

11. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

13. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых

градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

### **Статья 15. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

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

2) Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для квартала или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешенного вида использования в порядке, установленном действующим законодательством.

3) Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено–пристроенных в жилые дома помещениях осуществляется согласно Правил при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь встроенных и встроено – пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений занимаемых объектами нежилого назначения не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

4) Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электростанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины, регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока

и локальные очистные сооружения, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты, мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции) а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

5) Объекты транспорта, включая автозаправочные и газонаполнительные станции, стоянки индивидуального легкового автотранспорта относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков непосредственно примыкающих к территориям улично-дорожной сети расположенных на территории всех зон, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. Размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

б) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

2. В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

а) объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

б) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

в) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

г) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо- и водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

д) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

е) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

ж) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

з) общественные туалеты.

2) Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

3) Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 50% общей площади зданий расположенных на территории соответствующего земельного участка.

4) Суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

### **Статья 16. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

2. Право на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

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

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

### **Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 29 настоящих Правил.

### **Статья 18. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, являются несоответствующими разрешенному виду использования. К несоответствующему виду разрешенного использования также относятся объекты капитального строительства, размещенные с нарушением действующего законодательства, в том числе санитарно-эпидемиологического.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в пункте 1 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 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### **Статья 19. Порядок установления и виды территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования сельского поселения**

1. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования сельского поселения, их наименования устанавливаются индивидуально, с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с генеральным планом и документацией по планировке территории;

б) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенного пункта в пределах сельского поселения;

5) границам сельского поселения;

б) естественным границам природных объектов.

3. На карте градостроительного зонирования сельского поселения, отображаются следующие виды территориальных зон:

### **Жилая зона**

- зона застройки индивидуальными жилыми домами с правом ведения личного подсобного хозяйства (Ж 1);

- проектируемая зона застройки индивидуальными жилыми домами с правом ведения личного подсобного хозяйства (Ж2);

- резервная зона застройки индивидуальными жилыми домами с правом ведения личного подсобного хозяйства (Ж3).

### **Общественно-деловая зона**

- общественно - деловая зона (многофункциональная) (ОД).

### **Производственно-коммунальная зона**

- производственно-коммунальная зона (ПК1);

- проектируемая производственно-коммунальные зоны (ПК 2);

- резервная производственно-коммунальные зоны (ПК 3).

### **Зона инженерной и транспортной инфраструктуры**

- зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТИ).

### **Зоны сельскохозяйственного использования**

- зона сельскохозяйственного (СХ 1);

- зона сельскохозяйственного назначения (СХ 2).

#### **Зоны специального назначения**

- зона кладбища (СН 1);
- зона водозаборных сооружений (СН 2).

#### **Зоны рекреационного назначения**

- зона зеленых насаждений общего пользования (Р).

4. При увеличении масштаба карты градостроительного зонирования сельского поселения допускается погрешность отображения границ территориальных зон, затрагивающая часть земельного участка, не превышающая 15 процентов от общей площади земельного участка и не имеющая самостоятельного значения для использования и застройки в данной территориальной зоне, а также не влекущая за собой необходимости внесения изменений в настоящие Правила.

## **Глава 5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

### **Статья 20. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию и на основании решения администрации муниципального образования поселения (муниципальная собственность), решения администрации муниципального образования района (не разграниченная государственная собственность):

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

Органы местного самоуправления вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков осуществляется исключительно на торгах.

2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса РФ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду.

Орган местного самоуправления после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце втором настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

4. Предоставление земельных участков для строительства в аренду осуществляется на тогах (аукционах, конкурсах), за исключением случаев, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации. При условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в аренду допускается передача земельных участков в аренду без проведения торгов (аукционов, конкурсов) в случае, если имеется только одно заявление гражданина или юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства.

5. Предоставление пользователю недр земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием недрами, из земель, находящихся в муниципальной собственности, в аренду осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

6. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, органам местного самоуправления - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

7. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

определение разрешенного использования земельного участка;

определение технических условий (технологического присоединения) подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);

принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

8. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного Кодекса РФ.

9. Решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

10. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

11. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

12. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает орган местного самоуправления предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

13. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

## **Статья 21. Резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для муниципальных нужд.

2. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

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

4. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определен Правительством Российской Федерации.

## **Статья 22. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

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

1) размещением объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

2) размещением автомобильных дорог местного значения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Краснодарского края.

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

3. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются статьями 279-287 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **Статья 23. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов**

1. В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты – право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются соглашением сторон. Частные сервитуты могут устанавливаться применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения частных интересов граждан и юридических лиц.

3. Публичный сервитут может быть установлен федеральными законами, нормативным правовым актом Краснодарского края, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, уполномоченного на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, органов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

4. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона скота через земельный участок;

7) сенокоса или выпаса скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе;

11) иных нужд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Сервитут может быть срочным или постоянным.

6. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

7. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами. В случае не достижения соглашения об установлении сервитута спор может быть разрешен в судебном порядке.

8. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

9. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

10. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

11. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

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

13. Сервитуты подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом Российской Федерации от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации сервитута, является кадастровый план земельного участка с указанием его кадастрового номера.

14. Частный сервитут может быть установлен и прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

15. Инициаторами установления публичного сервитута применительно к ранее сформированным земельным участкам могут быть граждане, юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

16. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

## **Глава 6. ПОРЯДОК ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 24. Основные принципы организации застройки на территории сельского поселения**

1. Застройка сельского поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Краснодарского края, схемой территориального планирования муниципального образования Тимашевский район, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, а также действующими на территории сельского поселения муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности.

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

3. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории сельского поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

4. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным законодательством.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия.

6. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию, как правило, с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

9. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

## **Статья 25. Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории осуществляются правообладателями земельных участков в границах объектов их прав при условиях, что:

- земельные участки, иные объекты прав сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства;

- строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с градостроительным регламентом и при условии соблюдения требования технических регламентов, в соответствии с разрешением на строительство.

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 выдано только для отдельного земельного участка. Выдача указанного разрешения осуществляется администрацией поселения по решению Комиссии по представлению специалиста администрации уполномоченного в области архитектуры и градостроительства.

3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются:

- в соответствии с проектной документацией, за исключением строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, когда разработка проектной документации не требуется;

- на основании разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий:

5. Подготовка и выдача технических условий осуществляются в порядке, определяемом действующим законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

6. Подготовка проектной документации, ее утверждение, прохождение экспертизы осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и федеральными, региональными и местными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

7. Разрешение на строительство выдается (продлевается) администрацией поселения подготовка документов осуществляется специалистом администрации, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства в порядке, установленном ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Разрешение на строительство может выдаваться на отдельные этапы строительства или реконструкции.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается специалистом администрации, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства в соответствии со ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 26. Инженерная подготовка территории**

1. Инженерная подготовка территории муниципального образования осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории сельского поселения от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов,

затопления и подтопления во время половодий и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории могут предусматриваться во всех видах градостроительной и проектной документации.

3. Размещение линейных объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования иных объектов капитального строительства, допускается во всех видах территориальных зон.

## **Статья 27. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования**

1. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном законодательством и предусматривающим внесение платежей согласно тарифам, определенным соответствующими нормативными правовыми актами по компетенции регулирующего органа в зависимости от зоны нахождения объекта и потребляемого объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктуры.

2. 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.

3. Выдача технических условий подключения объектов капитального строительства и реконструкции к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информация о плате за подключение осуществляются организациями, осуществляющими эксплуатацию указанных сетей. Предоставление технических условий производится по запросам администрации поселения или правообладателей земельных участков без взимания платы.

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить

необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Соблюдение нормативов градостроительного проектирования в части обеспечения объектов градостроительной деятельности системами социальной, а также инженерной и транспортной инфраструктур, может обеспечиваться как за счет развития (участия в развитии) указанных систем, находящихся в распоряжении или третьих лиц, так и за счет создания физическими или юридическими лицами объектов этих систем в пределах объекта прав этих лиц.

## **Статья 28. Выдача разрешения на строительство**

1. В целях строительства и реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет на имя Главы поселения заявление о выдаче разрешения на строительство.

2. Разрешение на строительство выдается администрацией поселения на срок, предусмотренный проектом организации строительства, и подписывается Главой поселения. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

3. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом местного самоуправления, выдавшим разрешение, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

4. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства регулируются статьями 51-55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или администрацией поселения в соответствии с их компетенцией.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном

земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

7. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) вплоть до создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения, государственная экспертиза проектной документации, включая государственную историко-культурную экспертизу, проводится в порядке, действовавшем до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) со дня создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения:

а) государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

б) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной,

промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

в) срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца;

г) результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

д) порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации;

3) после введения в действие части 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации

8. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

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

- проект организации строительства;

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

4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено

такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);

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

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

9. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются 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.

10. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

11. Орган администрации поселения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. Администрация поселения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

13. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

14. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

15. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

16. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

17. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию поселения один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

18. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

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

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

20. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

## **Статья 29. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются постановлением администрации поселения (подготовка документов осуществляется специалистом администрации, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства).

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

2. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносится Комиссией на публичные слушания.

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций 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 и направляет их главе поселения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения специалиста администрации уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, охране и использованию объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;

характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Глава поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций подписывает распоряжение 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 решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального

строительства на основании полученного разрешения, глава поселения может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

### **Статья 30. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, выдавшим разрешение на строительство, (подготовка документов осуществляется специалистом администрации, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объектов капитального строительства и подготовить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказ в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

3. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

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

4. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

6. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

### **Статья 31. Состав и назначение территорий общего пользования**

1. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными, скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

2. Земельные участки в границах территорий, занятых парками, скверами предоставляются физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; игровых площадок, площадок для национальных игр; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; комплексов аттракционов, игровых залов, бильярдных; помещений для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе; танцплощадок, дискотек; летних театров и эстрад; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; хозяйственных корпусов; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; резервуаров для хранения воды; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; дендропарков; и других подобных объектов.

3. Земельные участки в границах территорий, занятых набережными предоставляются физическим или юридическим лицам для размещения спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; игровых площадок, площадок для национальных игр; парковок автомобилей; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); вспомогательных сооружений набережных: причалов, иные сооружений; пунктов оказания первой медицинской помощи;

оранжерей; опорных пунктов милиции; вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: бассейнов, фонтанов, малых архитектурных форм; и других подобных объектов.

4. Земельные участки в границах территорий, занятых площадями, улицами, проездами предоставляются физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; киосков, лоточной торговли, временных

павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; малых архитектурных форм; объекты органов охраны правопорядка; общественных туалетов; стоянок автомобилей; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.

5. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются для целей размещения объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4 настоящей статьи, физическим или юридическим лицам в краткосрочную (до одного года) аренду в порядке, установленном правовым актом Главы поселения.

## **Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)**

### **Статья 32. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий**

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

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

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

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

### **Статья 33. Охранные зоны**

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.

### **Статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются в соответствии с действующим законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

3. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

4. Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны, в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия.

5. Государственный орган исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченный в сфере охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

6. В сельском поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными сельскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты.

7. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в сельском поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов.

8. Особое регулирование градостроительной деятельности в сельском поселении осуществляется посредством проведения под контролем соответствующих органов охраны объектов культурного наследия и органов исполнительной власти в области регулирования градостроительной деятельности комплекса мероприятий по охране объектов культурного наследия и включает в себя:

1) составление на основе историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований историко-культурного опорного плана в границах исторического поселения с обозначением всех градостроительных элементов и сооружений на земельных участках, представляющих собой историко-культурную ценность, как сохранившихся, так и утраченных, характеризующих этапы развития данного поселения;

2) разработку градостроительных регламентов, касающихся размеров и пропорций зданий и сооружений, использования отдельных строительных материалов, цветового решения, запрета или ограничения размещения автостоянок, рекламы и вывесок, других ограничений, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения.

9. Градостроительные регламенты, устанавливаемые в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, включаемые в настоящие Правила, подлежат обязательному согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, если иное не определено соглашением о передаче полномочий между федеральным органом охраны объектов культурного наследия и органом исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законом Краснодарского края.

10. Данные, содержащиеся в историко-культурных опорных планах, сведения о границах территорий объектов культурного наследия как объектов градостроительной деятельности особого регулирования, границах зон охраны объектов культурного наследия подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости.

## **Статья 35. Охранные зоны особо охраняемых природных территорий**

1. В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

2. Режимы особой охраны устанавливаются применительно к конкретной

категории особо охраняемых природных территорий в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

### **Статья 36. Санитарно-защитные зоны**

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений, газовых скважин устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

3. Размеры и границы санитарно-защитных зон, отраженные в настоящих правилах, носят условный рекомендательный характер. Юридические последствия в отношении таких зон наступают только после их установления в порядке, определенном законодательством.

4. В санитарно-защитных зонах не допускается размещать: рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ, коттеджной и усадебной 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.

5. 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.

6. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки

технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7. 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.

### **Статья 37. Санитарно-защитные зоны кладбищ и скотомогильников**

1. Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV класс санитарной вредности); от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной вредности); от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной вредности).

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

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

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильников до объектов, определенных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) должен составлять:

- от скотомогильника с захоронением в биотермические ямы – 1000м;
- от скотомогильника с захоронением в биологические камеры – 500м.
- от скотопрогонов и пастбищ – 200 м;
- от автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 60 – 300 м.

Размещение скотомогильников (биотермических ям, биологических камер) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

### **Статья 38. Зоны размещения ТБО**

Размер санитарно-защитной зоны до территории усовершенствованной свалки ТБО должен составлять 1000м, до участков компостирования ТБО – 500м, участков компостирования отходов без использования навоза и помета – 300м. Размер санитарно-защитной зоны должен быть уточнен расчетом рассеивания в атмосфере

вредных выбросов с последующим проведением натуральных исследований и измерений. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 предельно-допустимых концентраций (далее – ПДК), если она выходит из пределов нормативной зоны.

Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

Не допускается размещение новых полигонов:

- на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;
- во всех зонах охраны курортов;
- в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
- в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- в местах массового отдыха населения и оздоровительных учреждений.

При выборе участка для устройства полигона ТБО следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности.

Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

Полигон для твердых бытовых отходов размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление поверхностных вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

Для полигонов, принимающих менее 120 тыс. м<sup>3</sup> ТБО в год, проектируется траншейная схема складирования ТБО. Траншеи устраиваются перпендикулярно направлению господствующих ветров, что препятствует разносу ТБО.

По периметру всей территории полигона ТБО проектируется легкое ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. В ограде полигона устраивается шлагбаум у производственно-бытового здания.

На выезде из полигона предусматривается контрольно-дезинфицирующая установка с устройством бетонной ванны для ходовой части мусоровозов. Размеры ванны должны обеспечивать обработку ходовой части мусоровозов.

В зеленой зоне полигона проектируются контрольные скважины, в том числе: одна контрольная скважина – выше полигона по потоку грунтовых вод, 1 – 2 скважины ниже полигона для учета влияния складирования ТБО на грунтовые воды.

Сооружения по контролю качества грунтовых и поверхностных вод должны иметь подъезды для автотранспорта.

### **Статья 39. Зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

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

1. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Организации зоны санитарной охраны должна предшествовать разработка ее проекта, в который включается:

- а) определение границ зоны и составляющих ее поясов;
- б) план мероприятий по улучшению санитарного состояния территории зоны санитарной охраны и предупреждению загрязнения источника;
- в) правила и режим хозяйственного использования территорий трех поясов ЗСО.

### 3. Границы первого пояса

1) Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Расположение на территории промышленного предприятия или жилой застройки возможно при надлежащем обосновании. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин.

Для водозаборов из защищенных подземных вод, расположенных на территории объекта, исключая возможность загрязнения почвы и подземных вод, размеры первого пояса ЗСО допускается сокращать при условии гидрогеологического обоснования по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2) К защищенным подземным водам относятся напорные и безнапорные межпластовые воды, имеющие в пределах всех поясов ЗСО сплошную водоупорную кровлю, исключаящую возможность местного питания из вышележащих недостаточно защищенных водоносных горизонтов.

К недостаточно защищенным подземным водам относятся:

- а) грунтовые воды, т. е. подземные воды первого от поверхности земли безнапорного водоносного горизонта, получающего питание на площади его распространения;

б) напорные и безнапорные межпластовые воды, которые в естественных условиях или в результате эксплуатации водозабора получают питание на площади ЗСО из вышележащих недостаточно защищенных водоносных горизонтов через гидрогеологические окна или проницаемые породы кровли, а также из водотоков и водоемов путем непосредственной гидравлической связи.

3) Для водозаборов при искусственном пополнении запасов подземных вод граница первого пояса устанавливается, как для подземного недостаточно защищенного источника водоснабжения, на расстоянии не менее 50 м от водозабора и не менее 100 м от инфильтрационных сооружений (бассейнов, каналов и др.).

4) В границы первого пояса инфильтрационных водозаборов подземных вод включается прибрежная территория между водозабором и поверхностным водоемом, если расстояние между ними менее 150 м.

4. Граница второго и третьего поясов

1) При определении границ второго и третьего поясов следует учитывать, что приток подземных вод из водоносного горизонта к водозабору происходит только из области питания водозабора, форма и размеры которой в плане зависят от:

- типа водозабора (отдельные скважины, группы скважин, линейный ряд скважин, горизонтальные дрены и др.);
- величины водозабора (расхода воды) и понижения уровня подземных вод;
- гидрологических особенностей водоносного пласта, условий его питания и дренирования.

2) Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами, исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора.

3) Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами.

5. 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.

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

В пределах второго и третьего поясов ЗСО запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

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

Не допускается в пределах второго пояса ЗСО:

- 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.

#### **Статья 40. Водоохранные зоны**

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий;
- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные и береговые полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

3. Ширина водоохранной зоны рек Незаймановского сельского поселения согласно Постановлению Законодательного Собрания Краснодарского края от 15 июля 2009 года №1492-П «Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края»:

- река Незайманка - в размере - 100 метров;
- трека Сухенькая – в размере 100 метров.

3) Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

4) Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

5) Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

6) Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

7) Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

8) Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

9) Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

10) На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

11) В границах водоохранных зон запрещаются:

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

12) В границах водоохранных зон допускаются проектирование, 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.

13) В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными настоящей статьи правилами ограничения запрещаются:

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

14) Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 10 января 2009 года №17 «Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов».

#### **Статья 41. Зоны подтопления грунтовыми водами, неблагоприятные для строительства по инженерно-геологическому районированию**

1. Для использования территорий под жилую, общественную застройку необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м, организация и очистка поверхностного стока.

2. Для использования территорий производственного назначения необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 5 м; организация и очистка поверхностного стока.

3. Для использования территорий рекреационного назначения необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м, организация и очистка поверхностного стока.

#### **Статья 42. Расчетные показатели обеспеченности объектами защиты территорий от затопления и подтопления**

Обеспеченность населения объектами защиты от затопления и подтопления должна осуществляться в соответствии со строительными нормами и правилами Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и предусматривать на территории населенного пункта:

1) защиту от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием;

2) подсыпку территории с отметкой бровки не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;

3) превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем в зависимости от класса сооружений в соответствии со строительными нормами и правилами СНиП 33-01-2003 «Гидротехнические сооружения. Основные положения».

За расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

1) один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми домами и объектами социального и коммунально–бытового назначения;

2) один раз в 10 лет – для территорий парков, плоскостных спортивных сооружений и сооружений санитарно–защитного назначения.

При проектировании инженерной защиты территорий населенных пунктов на берегах водотоков и водоемов за расчетный горизонт следует принимать максимальный уровень воды в них с вероятностью превышения в зависимости от класса сооружений инженерной защиты в соответствии со строительными нормами и правилами СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления».

Территории общественно-деловых зон с объектами социального и коммунально–бытового назначения и территории объектов культурного наследия населенных пунктов, расположенные в зоне паводкового затопления повторяемостью один раз в 100 лет, должны быть обеспечены инженерной защитой дамбами обвалования.

Обеспечение инженерной защитой с применением дамб обвалования следует осуществлять совместно с устройством дренажей, водоотводящих, водосбросных сетей и насосных станций на основе сравнения вариантов ее устройства или выноса жилой застройки из зоны затопления.

Территории жилой застройки с высоким уровнем грунтовых вод следует обеспечивать защитой от подтопления посредством:

- 1) повышения водоотводящих и дренирующих свойств рек и ручьев;
- 2) вертикальной планировки территории и организации систем поверхностного водоотвода;
- 3) применения различных типов дренажей (головного, берегового, систематического и сопутствующего), противодиффузионных завес;
- 4) регулирования уровня водных объектов.

В районах малоэтажной застройки сельских населенных пунктов, а также на территориях парков, скверов не следует допускать канализование рек и ручьев в закрытые коллекторы, за исключением устройства перепускных труб.

Для обеспечения защиты от подтопления застроенной и подлежащей застройке территории с высоким уровнем грунтовых вод и заболоченных территорий с торфозалежью следует предусматривать мероприятия в соответствии со строительными нормами и правилами СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления», СНиП 2.06.03-85 «Мелиоративные системы и сооружения».

На застроенной и подлежащей застройке территории, подверженной подтоплению, следует предусматривать понижение уровня грунтовых вод путем устройства закрытых дренажных систем.

На территории усадебной застройки в сельских населенных пунктах, на озелененных территориях общего пользования допускается устройство открытой осушительной сети.

Мероприятия по защите от подтопления застроенных и подлежащих застройке территорий должны обеспечивать нормальную эксплуатацию зданий и сооружений посредством понижения уровня грунтовых вод на величину не менее 0.5 м от отметки пола подвала.

При освоении подлежащих застройке территорий с торфозалежью высоту подсыпки минеральным грунтом следует принимать в соответствии со строительными нормами и правилами свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» не менее 1 м.

Обеспечение инженерной защиты территории застройки, подверженной воздействию карстово-суффозионным процессам должно осуществляться в соответствии с требованиями строительных норм и правил СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения» и СНиП 2.01.09-91 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах».

## **Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 43. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные законы, законы Краснодарского края, Устав и муниципальные правовые акты сельского поселения.

2. Настоящими Правилами устанавливается порядок проведения в поселении публичных слушаний по:

- 1) проекту внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения главы поселения;
- 3) предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются главой сельского поселения и проводятся комиссией.

4. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением главы сельского поселения о назначении публичных слушаний.

5. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения муниципального образования к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей сельского поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

6. Порядок проведения публичных слушаний регулируется муниципальным правовым актом сельского поселения.

7. В публичных слушаниях принимают участие жители сельского поселения.

8. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения публичных

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

#### **Статья 44. Сроки проведения публичных слушаний**

Срок проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения главы сельского поселения, со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

#### **Статья 45. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний**

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

- 1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;
- 2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах;
- 3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или

изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

7) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

8) оповещает население сельского поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях;

9) определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей сельского поселения, представителей органов местного самоуправления сельского поселения и других заинтересованных лиц;

10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

11) осуществляет иные полномочия.

#### **Статья 46. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила**

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся комиссией по решению главы сельского поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Уставом сельского поселения, иными муниципальными правовыми актами сельского поселения и положениями настоящей главы.

3. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный

проект главе сельского поселения. Глава сельского поселения принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет.

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

#### **Статья 47. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся структурным подразделением или специалистом Администрации, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства по решению главы сельского поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Администрация направляет главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

#### **Статья 48. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. Публичные слушания проводятся комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках,

имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается 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. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельского поселения.

6. На основании рекомендаций комиссии глава поселения в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **Статья 49. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о проведении публичных слушаний в комиссию.

2. Публичные слушания проводятся комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельского поселения.

6. На основании рекомендаций комиссии глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

## **Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 50. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек, а также на использование земельных

участков, сформированных и предоставленных физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом.

4. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

### **Статья 51. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов. Внесение изменений в настоящие правила осуществляются в порядке, предусмотренном Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

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

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

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

3) изменение законодательства о градостроительной деятельности.

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

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

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

3) органы местного самоуправления в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме (письменное обращение) в комиссию.

В течение пяти дней со дня поступления в комиссию предложения о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в структурное подразделение или специалисту Администрации, уполномоченное в области архитектуры и градостроительства для подготовки заключения о соответствии предложения утвержденной градостроительной документации сельского поселения, требованиям законодательства в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложения от комиссии и направляется в комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает с учетом заключения структурного подразделения или специалиста Администрации, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.

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

7. По поручению главы поселения комиссия не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном муниципальным правовым актом и настоящими Правилами.

9. В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе сельского поселения.

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

11. Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет поселения или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета представляются:

- 1) проект решения главы поселения о внесении изменений с обосновывающими материалами;
- 2) согласование изменений со структурным подразделением или специалистом Администрации, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
- 3) заключение комиссии;
- 4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения Советом изменений в настоящие Правила, они подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

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

**РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Незаймановского сельского поселения Тимашевского района**

### РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами.

#### **Статья 52. Землепользование и застройка на территориях жилых зон**

1. Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой, средней этажности и индивидуальными жилыми домами.

2. В жилых зонах может допускаться в качестве вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду поселения (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия). К жилым зонам также могут относиться территории садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, расположенные в пределах границы поселения.

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

4. Изменение функционального назначения жилых помещений в

многоквартирном доме допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц и организации загрузочных площадок. Вид функционального назначения указанных помещений устанавливается в соответствии с градостроительными регламентами и нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края и сельского поселения.

5. Жилищное строительство осуществляется как по индивидуальным, так и по типовым проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.

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

### **Статья 53. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с правом ведения личного подсобного хозяйства (Ж1)**

Зона строительства жилых домов этажностью до 3-х этажей с правом ведения личного подсобного хозяйства в сельском поселении выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства в кварталах с низкой плотностью застройки с минимальным разрешенным набором услуг.

#### Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- строительство индивидуальных жилых домов с правом ведение личного подсобного хозяйства;
- строительство жилых домов блокированной застройки с правом ведение личного подсобного хозяйства;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа в 1-3 этажа с придомовыми участками;

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи, ФАПы, офисы врачей общей практики;
- хозяйственные постройки индивидуального пользования;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- сады, огороды, палисадники;
- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;
- открытые стоянки (размещаются в пределах отведенного участка), но не более чем на 2 легковых автомобиля на 1 земельный участок;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;

- септики при условии равноудаления их на расстоянии не менее 5 м от фундаментов строений;
- надворные туалеты, при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от соседних жилых построек с расположением преимущественно в садово-огородной зоне;
- площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами.
- зеленые насаждения, объекты ландшафтного дизайна, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные малоэтажные жилые дома до 3 этажей включительно;
  - открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
  - аптеки;
  - парковки перед объектами обслуживания и коммерческих видов использования;
  - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
  - школы начальные и средние;
  - поликлиники, амбулаторно-поликлинические учреждения;
  - фотоателье;
  - общественные резервуары для хранения воды;
  - приемные пункты прачечных и химчисток;
  - медицинские кабинеты;
  - бани общественного пользования;
  - парикмахерские, косметические кабинеты, салоны красоты;
  - ателье, ремонтные мастерские бытовой техники;
  - почтовые отделения, отделения связи;
  - ветлечебницы (без содержания животных);
  - коллективные овощехранилища и ледники;
  - объекты органов охраны правопорядка;
  - магазины;
  - кафе и другие предприятия общественного питания (в отдельно стоящих зданиях) с ограничением по времени работы;
  - детские игровые площадки, спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, залы рекреации (с бассейнами или без них);
  - клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
  - гостевые дома, этажностью не более 3 этажей, предназначенные для размещения не более 30 человек и с количеством номеров не более 15;
  - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
  - объекты, связанные с отправлением культа.
  - доходные дома;
  - радиотехнические базовые станции операторов мобильных сетей;
- Предприятия обслуживания и магазины допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов строительных материалов москательных-химических товаров и т.п.).

### **Ограничение использования территории зон (Ж1):**

Территории, входящие в состав зоны (Ж1), попадающие в зоны неблагоприятные для строительства определены генеральным планом Незаймановского сельского поселения Тимашевского района после проведения комплексной оценки территории населенных пунктов и выявления ограничений на их использование. Зоны неблагоприятные для строительства, а также зоны с особыми условиями использования отображены на картах-схемах генерального плана Незаймановского сельского поселения:

- территории неблагоприятные для строительства по инженерно-геологическому районированию (наличие посадочных грунтов, подтопление пониженных участков поверхности, повышенная агрессивность грунтовых вод), требующие выполнение мероприятий по инженерной подготовке территории, обеспечивающих понижение уровня грунтовых вод;

- границы зон подтопления и потенциального затопления, хозяйственная деятельность в которых, определяется в зависимости от частоты их затопления. На территориях, подверженных частым затоплениям, строительство капитальных зданий и строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещается;

- санитарно-защитные зоны предприятий – территории с особым режимом использования;

- зоны охраны культурного наследия – определены в разделе генерального плана Незаймановского сельского поселения «Охрана культурного наследия» разработанного ОАО «наследие Кубани»;

- охранные зоны существующих высоковольтных линий (ЛЭП), магистральных и распределительных газопроводов;

- охранные зоны водоемов (береговая линия, прибрежная защитная полоса, водоохранная зона) зоны с дополнительными ограничениями хозяйственной деятельности (статья 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 года № 74-ФЗ (в редакции 28.12.2010 г.).

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

*Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства индивидуальных жилых домов:*

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков:

- для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства индивидуальных жилых домов – 600 - 5000 кв. м;

- для многоквартирных малоэтажных жилых домов – определяется по заданию на проектирование.

- для отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа в 1-3 этажа – до 1500 кв. м.

2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 - 35 м;

3) максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования дополнительно мансардного этажа);

4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м, (основные виды разрешенного использования недвижимости), - 18 м (условно разрешенные виды использования);

5) максимальный процент застройки участка - 60%;

6) минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии переулков – не менее чем на - 3 м, от красной линии проездов не менее чем на - 5 м, в ранее застроенных районах по сложившейся линии застройки;

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

8) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;

9) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;

10) расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.

11) минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 4 м;

12) Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

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

- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;

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

- для выгула собак - не менее 40 м;

13) Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются, расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых должны быть не менее 20 м, а расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м для домов с мусоропроводами и не более 50 м для домов без мусоропроводов.

14) Мусороудаление с территорий малоэтажной жилой застройки следует проводить путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100 м.

15) На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

Размещение других видов транспортных средств возможно по согласованию с органами местного самоуправления.

16) При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах двухквартирных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.

17) Коэффициент использования земельного участка:

- в границах территории жилой застройки индивидуальными домами усадебного типа – 0,6.

- в границах территории многоквартирной жилой застройки – 0,8.

18) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

19) На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований.

Для многоквартирных домов допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется градостроительным планом земельного участка.

20) септики:

- водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,

- фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;

21) Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

22) Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.

23) Требования к ограждению земельных участков:

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

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

- садово-огородная зона должна иметь ограждение полностью сетчатое или решетчатое, высотой не более 2 метров;

- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

- допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов.

При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

24) До границы смежного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от среднерослых - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

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

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

*Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства):*

1) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не установлена;

2) максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

3) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 12 метров;

4) максимальный процент застройки участка - не более 80%;

5) до границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее 1 метра;

6) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц – 1 м; проездов, переулков и т.д. - 1 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линии застройки.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, следует принимать на основе обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения (расчетов инсоляции, освещенности, бытовых разрывов), учета противопожарных требований (минимальные нормативные противопожарные разрывы), в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные правила.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально и положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

Допускается блокировка жилых домов, объектов нежилого фонда, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному нотариально) согласию собственников земельных участков при новом строительстве с учетом противопожарных и санитарно-бытовых требований.

Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с разделом 5 «СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Требования к ограждению земельных участков:

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

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

- ограждения земельных участков должны быть проветриваемыми: со стороны улиц на высоту не менее 0,5 м от уровня земли, а между смежными земельными участками в части использования их (его) для выращивания с/х продукции, садоводства - 2 метра;

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

- допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных

ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с разделом 5 «СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

#### **Статья 54. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с правом ведения личного подсобного хозяйства проектируемая (Ж2)**

Проектируемая зона застройки индивидуальными жилыми домами с правом ведения личного подсобного хозяйства (Ж2) выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Допускается использовать проектируемые зоны жилой застройки, а также зоны индивидуальной жилой застройки на 1 очередь строительства до принятия соответствующего решения органа местного самоуправления о застройке этой территории для целей не связанных со строительством.

Земельные участки в состав зоны (Ж2) допускается передавать в краткосрочную аренду сроком не более 5 лет для:

- сенокосения, организации пастбищ в т.ч. культурных;
- огородничества в т.ч. коллективного;
- выращивания овощей открытого грунта;
- для выращивания сельскохозяйственной продукции;

Арендаторы и землепользователи земельных участков, входящих в состав зоны (Ж2), при производстве работ по выращиванию сельскохозяйственных культур должны соблюдать Федеральный Закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и СанПиН 1.2.2584-10. «Гигиенические требования к безопасности процессов испытаний, хранения, перевозки, реализации, применения, обезвреживания и утилизации пестицидов и агрохимикатов».

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных законом.

### **Статья 55. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с правом ведения личного подсобного хозяйства резервная (Ж3)**

Резервная зона застройки индивидуальными жилыми домами с правом ведения личного подсобного хозяйства (Ж3) выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Допускается использовать резервные зоны жилой застройки до принятия соответствующего решения органа местного самоуправления о застройке этой территории для целей не связанных со строительством.

Земельные участки в состав зоны (Ж3) допускается передавать в краткосрочную аренду сроком не более 5 лет для:

- сенокосения, организации пастбищ в т.ч. культурных;
- огородничества в т.ч. коллективного;
- выращивания овощей открытого грунта;
- для выращивания сельскохозяйственной продукции;

Арендаторы и землепользователи земельных участков, входящих в состав зоны (Ж3), при производстве работ по выращиванию сельскохозяйственных культур должны соблюдать Федеральный Закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и СанПиН 1.2.2584-10. «Гигиенические требования к безопасности процессов испытаний, хранения, перевозки, реализации, применения, обезвреживания и утилизации пестицидов и агрохимикатов».

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных законом.

### **Статья 56. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон**

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

3. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

4. В границах земельных участков объектов учебно-образовательного назначения прокладка магистральных инженерных коммуникаций допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

### **Статья 57. Общественно - деловая зона (ОД)**

Общественно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

#### Основные виды разрешенного использования:

- строительство индивидуальных жилых домов этажностью до 3-х этажей с правом ведения личного подсобного хозяйства;
- административные и офисные здания, различные организаций, компании, коммерческих фирм;
- гостиницы, мотели;
- общежития;
- дома ребенка, детские дома, дома для престарелых, семейные детские дома;
- универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях;
- предприятия общественного питания: рестораны, кафе, закусочные столовые, в т.ч. с летними площадками;
- детские дошкольные, общеобразовательные учреждения;
- школы начальные и средние;

- учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры;
- спортивные клубы, детско-юношеские спортивные школы, клубы физической подготовки;
- музеи, выставочные залы;
- дома культуры, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- концертно-спортивные комплексы, театры, кинотеатры, дискотеки, театрально-зрелищные предприятия;
- художественные и хореографические школы, клубные учреждения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- издательства рекламные и редакционные офисы;
- религиозные организации;
- объекты здравоохранения (больницы, клиники общего профиля, пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты, фельдшерско-акушерские пункты, офисы врачей общей практики);
- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы;
- торговые центры;
- магазины без ограничения профиля и ассортимента;
- рестораны, бары, включая расположенные снаружи здания;
- кафе, закусочные, столовые, включая расположенные снаружи здания;
- дома быта;
- фотоателье;
- парикмахерские, косметические кабинеты, салона красоты и другие объекты обслуживания;
- ателье пошива и ремонта одежды, химчистки, ремонта обуви;
- пункты проката, ремонта бытовой техники, в том числе во временных объектах, ремонта квартир и жилых домов по заказам населения, ритуальных услуг;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- автоматические телефонные станции электронного типа;
- объекты органов охраны правопорядка, участковые пункты полиции;
- нотариальные конторы и другие юридические учреждения;
- банки, биржи, страховые компании;
- объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, лоточная торговля, павильоны, палатки;
- компьютерные центры.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;
- зеленые насаждения;
- линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;

- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- общественные туалеты;
- гаражи многоэтажные, подземные и индивидуальные (в т.ч. коммерческие);
- площадки для парковок автотранспорта.
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха, теннисные корты;
- прозрачные ограждения земельных участков;

#### Условно разрешенные виды использования:

- жилые единицы в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, таким образом, что ни на одном этаже не смешиваются разные виды пользования;
- специально оборудованные рынки: продовольственные и промтоварные;
- культовые здания;
- физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения;
- бильярдные залы;
- общественные бани, сауны и минипрачечные;
- пожарные депо;
- станции скорой помощи;
- мастерские автосервиса;
- гаражи боксового типа;
- радиотехнические базовые станции операторов мобильных сетей;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- котельные, канализационные насосные станции, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты и другие инженерно-технические объекты, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон.

#### Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне (ОД):

*Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства для индивидуального жилищного строительства:*

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков:
  - для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства индивидуальных жилых домов – 600 - 5000 кв. м;
  - для многоквартирных малоэтажных жилых домов – определяется по заданию на проектирование.
  - для отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа в 1-3 этажа – до 1500 кв. м.
- 2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 - 35 м;
- 3) максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования дополнительно мансардного этажа);

4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м, (основные виды разрешенного использования недвижимости), - 18 м (условно разрешенные виды использования);

5) максимальный процент застройки участка - 60%;

6) минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии переулков – не менее чем на - 3 м, от красной линии проездов не менее чем на - 5 м, в ранее застроенных районах по сложившейся линии застройки;

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

8) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;

9) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;

10) расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.

11) минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 4 м;

12) Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;
- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;
- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;
- для выгула собак - не менее 40 м;

13) Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются, расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых должны быть не менее 20 м, а расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м для домов с мусоропроводами и не более 50 м для домов без мусоропроводов.

14) Мусороудаление с территорий малоэтажной жилой застройки следует проводить путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100 м.

15) На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

Размещение других видов транспортных средств возможно по согласованию с органами местного самоуправления.

16) При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах двухквартирных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.

17) Коэффициент использования земельного участка:

- в границах территории жилой застройки индивидуальными домами усадебного типа – 0,6.

- в границах территории многоквартирной жилой застройки – 0,8.

18) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

19) На территории малоэтажной застройки для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований.

Для многоквартирных домов допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется градостроительным планом земельного участка.

20) септики:

- водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,
- фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;

21) Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

22) Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.

23) Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
- садово-огородная зона должна иметь ограждение полностью сетчатое или решетчатое, высотой не более 2 метров;
- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;
- допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).
- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов.

При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

24) До границы смежного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от среднерослых - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

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

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

*Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства):*

1) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не установлена;

2) минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для общественных зданий общественно-деловой зоны, определяется по заданию на проектирование;

3) максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

3) до границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее 1 метра;

4) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц – 1 м; проездов, переулков и т.д. - 1 м, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линии застройки.

5) максимальная высота зданий – определяется по заданию на проектирование;

б) максимальный процент застройки участка – определяется по заданию на проектирование;

7) размещать общественные здания необходимо с учетом плана желтых линий (границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера), ширины проездов для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51-90.

8) шпили, башни, флагштоки – без ограничений.

На автостоянках, обслуживающих объекты посещения различного функционального назначения, следует выделять места для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов, обустроенных в соответствии с требованиями нормативов.

9) Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с разделом 5 «СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

## **Статья 58. Землепользование и застройка на территориях производственных и коммунально-складских зон**

1. Производственные и коммунально-складские зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских, объектов сельскохозяйственного назначения и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон.

4. На территориях производственных и коммунально-складских зон допускается размещение объектов общественно-делового назначения (административные здания, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.), предназначенных для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.

## **Статья 59. Зона производственно-коммунальная (ПК 1)**

Зона производственно-коммунальная **ПК-1** выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с высоким уровнем шума, загрязнениями, интенсивным движением транспорта, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

### Основные виды разрешенного использования:

- промышленные, производственные, производственно-коммунальные предприятия;
- объекты сельскохозяйственного назначения (зерносклады, зернотоки, базы КФХ, стоянки для сельскохозяйственной техники и т.д.);
- склады;
- торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы;
- площадки для размещения строительных материалов;
- объекты гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций;

- пожарные депо;
- станции скорой помощи;
- общественные туалеты;
- мастерские автосервиса;
- гостевые автостоянки (площадки для парковок);
- автозаправочные станции;
- автостоянки открытого типа, площадки транзитного транспорта;
- автоматизированные телефонные станции, котельные,
- канализационные насосные станции, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты и другие инженерно-технические объекты, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон;
- объекты органов охраны правопорядка;
- административные здания, офисы конторы;
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи боксового типа;
- гаражи многоэтажные и подземные;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- пункты первой медицинской помощи;
- зеленые насаждения.

#### Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы, мотели;
- общежития, ведомственное жилье;
- ветеринарные клиники;
- бани и прачечные;
- заведения среднего специального образования;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- автостанции;
- магазины;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
- объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства):

1) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не установлена;

2) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 12 метров;

3) до границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее 1 метра;

4) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров.

Допускается уменьшение отступа, либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с разделом 6 «СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально и положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

Размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 м и 500 м соответственно, на территории населенных пунктов Краснодарского края не допускается. На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Зоны определены для организации санитарно-защитного озеленения в соответствии с

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03:

– озеленение санитарно-защитной зоны II и III класса - не менее 50 %; IV класса – не менее 60%;

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

Застройка запретных (опасных) зон жилыми, общественными и производственными зданиями не допускается.

### **Статья 60. Проектируемые производственно-коммунальные зоны (ПК 2)**

Зона производственно-коммунальная (ПК 2) выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с шумом, загрязнениями, интенсивным движением транспорта, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны. Зона (ПК2) предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственных территорий при перспективном градостроительном развитии.

Допускается использовать проектируемые производственно-коммунальные зоны до принятия соответствующего решения органа местного самоуправления о застройке этой территории для целей не связанных со строительством.

Земельные участки в состав зоны (ПК 2) допускается передавать в краткосрочную аренду сроком не более 5 лет для:

- сенокосения, организации пастбищ в т.ч. культурных;
- огородничества в т.ч. коллективного;
- выращивания овощей открытого грунта;
- для выращивания сельскохозяйственной продукции;

Арендаторы и землепользователи земельных участков, входящих в состав зоны (ПК 2), при производстве работ по выращиванию сельскохозяйственных культур должны соблюдать Федеральный Закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и СанПиН 1.2.2584-10. «Гигиенические требования к безопасности процессов испытаний, хранения, перевозки, реализации, применения, обезвреживания и утилизации пестицидов и агрохимикатов».

### **Статья 61. Резервные производственно-коммунальные зоны (ПК 3)**

Зона производственно-коммунальная (ПК 3) выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с шумом, загрязнениями, интенсивным движением транспорта, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны. Зона (ПК3) предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственных территорий при перспективном градостроительном развитии.

Допускается использовать резервные производственно-коммунальные зоны до принятия соответствующего решения органа местного самоуправления о застройке этой территории для целей не связанных со строительством.

Земельные участки в состав зоны (ПК 3) допускается передавать в краткосрочную аренду сроком не более 5 лет для:

- сенокосения, организации пастбищ в т.ч. культурных;
- огородничества в т.ч. коллективного;
- выращивания овощей открытого грунта;
- для выращивания сельскохозяйственной продукции;

Арендаторы и землепользователи земельных участков, входящих в состав зоны (ПК 2), при производстве работ по выращиванию сельскохозяйственных культур должны соблюдать Федеральный Закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и СанПиН 1.2.2584-10. «Гигиенические требования к безопасности процессов испытаний, хранения, перевозки, реализации, применения, обезвреживания и утилизации пестицидов и агрохимикатов».

## **Статья 62. Землепользование и застройка на территориях зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТИ)**

Зона инженерной и транспортной инфраструктур автомагистрали выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи.

1. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также объектов и территорий, необходимых для их технического обслуживания.

2. Размещение на территории зоны инженерной и транспортной инфраструктуры объектов жилого назначения, объектов образования не допускается.

3. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций и транспортной инфраструктуры осуществляется в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального образования Тимашевский район, схемой территориального планирования Краснодарского края, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

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

### Основные виды разрешенного использования:

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- автоматизированные электронные телефонные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- офисы, конторы, административные службы;
- автобусные парки, автостанции;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;
- коммуникации железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта;
- авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- автозаправочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения);
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- магазины и рынки оптовой и розничной торговли;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- гостиницы, мотели, кемпинги с обязательным устройством автостоянки или парковки в соответствии с действующими нормативами;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.

На основании СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89), нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края:

- ширина проезжих частей основных проездов должна быть не менее 6,0 м, второстепенных проездов – 5,5 м; ширина тротуаров – 1,0-1,5 м.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства):

1) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 метров;

2) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 30 метров;

3) до границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее 1 метра;

4) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров.

Автостоянки в пределах улиц и дорог проектируются открытыми, размещаемыми вдоль проезжей части на специальных уширениях, на разделительных полосах и на специально отведенных участках вблизи зданий и сооружений, объектов отдыха и рекреационных территорий.

Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений должно быть не менее 100 м.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и Правила.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально и положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

### **Статья 63. Землепользование и застройка на территориях зон сельскохозяйственного использования**

1. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. Зоны сельскохозяйственного использования, в том числе зоны сельскохозяйственных угодий могут выделяться в границе населенного пункта, входящего в состав сельского поселения.

3. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих негативное влияние на окружающую среду.

### **Статья 64. Зона сельскохозяйственного использования (СХ 1)**

Зона сельскохозяйственного использования (СХ 1) включают в себя зоны сельскохозяйственных угодий, а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства и личного подсобного хозяйства.

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды; виноградники);
- выращивание сельскохозяйственной продукции;
- базы (крестьянско-фермерских) хозяйств;
- комплексы крупного рогатого скота;
- сельские усадьбы;
- свиноводческие комплексы;
- фермы КРС, свиноводческие, овцеводческие, кролиководческие и др;
- птицефабрики;
- лесозащитные полосы;
- сенокосы;
- пастбища;
- многолетние насаждения;
- водозаборные сооружения;
- внутрихозяйственные дороги,
- тепличные и парниковые хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;
- хранилища навоза и помета;
- карьеры;
- склады;
- здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения;
- замкнутые водоемы.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1,0 м.

- предельная высота объекта – 6 м., за исключение вышек связи и иных подобных объектов.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и Правила.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально и положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

1) с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;

2) с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полужамкнутых дворов.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

## **Статья 65. Зона сельскохозяйственного назначения (СХ 2)**

Зона сельскохозяйственного назначения выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенных для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения на землях Незаймановского сельского поселения.

### Основные виды разрешенного использования:

- крестьянское фермерское хозяйство;
- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, виноградники);
- выращивание сельскохозяйственной продукции;
- лесозащитные полосы;
- сенокосы;

- пастбища;
- многолетние насаждения;
- водозаборные сооружения;
- внутрихозяйственные дороги.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

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

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1,0 м.

- предельная высота объекта – 6 м., за исключение вышек связи и иных подобных объектов.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и Правила.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально и положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

1) с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;

2) с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полужамкнутых дворов.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

В зоны сельскохозяйственного назначения включаются земельные участки, предназначенные для выращивания сельскохозяйственной продукции, выпаса животных, размещения внутрихозяйственных дорог, коммуникаций, лесных насаждений, предназначенных для обеспечения защиты земель сельскохозяйственного назначения от воздействия вредных явлений, водных объектов, а также зданий и сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Использование арендаторами и землепользователями земельных участков в составе этой зоны для целей связанных с выращиванием овощей и другой сельскохозяйственной продукции производить в соответствии с Федеральным Законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и СанПиНом 1.2.2584-10. «Гигиенические требования к безопасности процессов испытаний, хранения, перевозки, реализации, применения, обезвреживания и утилизации пестицидов и агрохимикатов».

## **Статья 66. Землепользование и застройка зон территорий специального назначения**

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ), а также складирования и захоронения отходов.

2. На территориях зон специального назначения не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

4. В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном действующим законодательством порядке.

## **Статья 67. Зона кладбища (СН 1)**

Зона кладбищ выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенных для организации и эксплуатации кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- захоронения;
- крематории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ площадью не более 100 кв.м;
- парковки автомобильного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- общественные туалеты.

1. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12 января 1996 года N 8-ФЗ "О погребении и похоронном деле", СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения", утвержденных Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 6 апреля 2003 года.

2. Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей, но не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.

3. Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом, в котором предусматриваются:

- обоснованность места размещения кладбища с мероприятиями по обеспечению защиты окружающей среды;
- организация и благоустройство санитарно-защитной зоны; характер и площадь зеленых насаждений; организация подъездных путей и автостоянок;
- планировочное решение зоны захоронений для всех типов кладбищ с разделением на участки, различающиеся по типу захоронений, при этом площадь мест захоронения должна быть не менее 65 - 70 процентов общей площади кладбища;
- разделение территории кладбища на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища);
- электроснабжение, благоустройство территории.

После закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м.

4. На участках кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения предусматриваются зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

5. Расстояние от зданий и сооружений, имеющих в своем составе помещения для хранения тел умерших, подготовки их к похоронам, проведения церемонии прощания до жилых зданий, детских (дошкольных и школьных), спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения должно составлять не менее 50 м.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1,0 м.

2) предельная высота объекта – 6 м., за исключение культовых зданий и сооружений.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и Правила.

## **Статья 68. Зоны водозаборных сооружений (СН 2)**

Зона водозаборных сооружений выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенных для организации производственного процесса работы водозаборных сооружений.

### Основные виды разрешенного использования:

- комплекс водозаборных сооружений и инженерных сетей водоснабжения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции.

### Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-бытовые корпуса.

### Условно разрешенные виды использования:

- промышленные предприятия, деятельность которых не увеличивает санитарно-защитную зону водозаборных сооружений;

- автоматизированные телефонные станции, котельные, канализационные насосные станции, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты и другие инженерно-технические объекты, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон.

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

- минимальный отступ строений от фасадной границы участка, от соседних границ участка не менее 1 м.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и Правила.

В виду частичного расположения зоны СН-4 в границах зоны действия ограничений по экологическим условиям градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений по экологическим условиям.

### **Статья 69. Землепользование и застройка на территориях рекреационных зон (Р )**

1. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых поселковыми лесами, скверами, парками, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

3. Земельные участки в пределах указанных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением особого правового режима, установленного для этих земельных участков.

Зона **Р** выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, используемых и предназначенных для кратковременного отдыха, занятий физической культурой и спортом, проведения досуга на обустроенных открытых пространствах, использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

#### Основные виды разрешенного использования:

- парки, скверы, ботанические сады иные зеленые насаждения;
- лесопарки
- пляжи, набережные;
- спортплощадки, теннисные корты;
- детские игровые площадки;

- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

- пункты первой медицинской помощи;
- общественные туалеты;
- фонтаны, малые архитектурные формы, объекты ландшафтного дизайна;
- объекты общественного питания – площадью не более 150 м;
- лодочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- опорные пункты милиции;
- тренировочные базы;
- лодочные и спасательные станции;
- речные, пассажирские павильоны, причалы, пристани;
- водозаборы;
- общественные туалеты;
- иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом;
- пчеловодство (размещение ульев, пасек, возведение временных изгородей, навесов и др. сооружений);

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях, рассчитанные на малый поток посетителей (киоски, лоточная торговля, временные павильоны);
- лагеря и базы отдыха;
- гостевые дома, мотели, центры обслуживания туристов;
- физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения;
- стадионы;
- интернаты для престарелых;
- площадки для парковок автотранспорта.

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.).

Предельные параметры разрешённого строительства:

- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учётом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и Правила.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и

санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально и положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

В виду частичного расположения зоны **Р** в границах зоны охраны объектов культурного наследия и зоны действия ограничений по санитарно-эпидемиологическим условиям градостроительные регламенты применяются соответственно с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и с учетом ограничений по санитарно-эпидемиологическим условиям.

### **Статья 70. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах разрабатываются в переходный период формирования системы регулирования землепользования и застройки.

По мере их разработки указанные параметры включаются в главу III настоящих Правил как дополнения к ним.

### **Статья 71. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте раздела II настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными раздела III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте раздела II настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии со статьей 14 настоящих Правил, проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте раздела II настоящих Правил.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников объектов культурного наследия населенного пункта ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте раздела II настоящих Правил, определяются:



				на м	, м		е на госохрану
1	Курганная группа (7 насыпи)	х. Стринский, 0,5 км к западу от западной окраины хутора	1	до 3	60	125	3-Р
			2	до 2	40	75	
			3	до 1	30	50	
			4	до 2	45	75	
			5	до 1	30	50	
			6	до 2	45	75	
			7	до 2	45	75	
2	Курганная группа (3 насыпи)	х. Незаймановский, 0,8 км к северо-востоку от северной окраины хутора	1	до 2	45	75	3-Р
			2	до 2	45	75	
			3	до 2	45	75	
3	Курганная группа (3 насыпи)	х. Стринский, 1,5 км к северо-западу от восточной окраины хутора	1	до 4	60	150	3-Р
			2	до 3	45	125	
			3	до 2	40	75	
4	Курган	х. Незаймановский, 4,6 км к юго-востоку от южной окраины хутора, 0,7 км к северу от реки Сухенькая		до 2	45	75	3-Р
5	Курганная группа (2 насыпи)	х. Стринский, 1,0 км к северо-западу от северной окраины хутора	1	до 1	30	50	3-Р
			2	до 1	30	50	
6	Курганная группа (5 насыпей)	х. Стринский, 2,2 км к юго-западу от восточной окраины хутора	1	до 2	45	75	3-Р
			2	до 2	45	75	
			3	до 2	45	75	
			4	до 2	45	75	
			5	до 2	45	75	
7	Курган	х. Незаймановский, 3,6 км к юго-востоку от южной окраины хутора		до 2	45	75	3-Р
8	Курганная группа (2 насыпи)	х. Незаймановский, 5,5 км к юго-западу от южной окраины хутора,	1	до 1	30	50	3-Р
			2	до 1	30	50	
9	Курган	х. Незаймановский, северная окраина хутора,		до 1	30	50	3-Р

		левый берег реки Незайманка					
10	Курган «Сухеньк ий»	х. Пролетарский 5 км к ЗЮЗ от ЮЗ окраины хутора, 0,7 км к Ю от р.Сухенькой		до 2	48	75	В

Объекты охраняются государством в соответствии с пп.6,8 ст.18 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года №73-ФЗ.

#### 4. Порядок установления зон охраны памятников

1) Зоны охраны памятников устанавливаются проектами зон охраны памятников в составе градостроительной документации.

2) Проекты зон охраны памятников разрабатываются по заказу краевого органа охраны памятников, а также заказам органов местного самоуправления, собственников и пользователей памятников, согласованным с краевым органом охраны памятников:

- проектными институтами градостроительного профиля;
- специализированными учреждениями в области изучения и реставрации памятников;
- индивидуальными предпринимателями, специализирующимися в области изучения и реставрации памятников.

Краевой орган охраны памятников может самостоятельно разрабатывать проекты зон охраны памятников по заказу субъектов градостроительной деятельности.

3) Разработка проектов зон охраны памятников осуществляется как для отдельных памятников, их ансамблей и (или) комплексов, так и для исторических поселений и историко-культурных заповедников.

4) Требования государственных органов противопожарного и санитарного надзора и других специальных органов в отношении памятников истории и культуры, а также их зон охраны и объектов, находящихся или проектируемых в пределах этих зон, подлежат обязательному согласованию с краевым органом охраны памятников и учитываются при определении особого правового режима содержания и использования зон охраны указанных памятников.

5) Разработка проектов зон охраны памятников для поселений должна предшествовать разработке генерального плана данного поселения.

6) Генеральный план или проект планировки исторического поселения, разработанные ранее без учета зон охраны памятников, подлежат корректировке в установленном порядке для приведения в соответствие с проектами зон охраны памятников.

7) Зоны охраны и режим использования памятников садово-паркового и ландшафтного искусства и природных ландшафтов устанавливаются краевым органом охраны памятников совместно с территориальным органом федерального органа исполнительной власти в области охраны окружающей среды в соответствии с законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры и охране природы.

#### 5. Временные границы зон охраны.

В соответствии с Законом Краснодарского края от 06 июня 2002 года № 487-КЗ «О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны», вокруг памятников историко-культурного значения определены временные границы охранных зон, в которых устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, запрещающий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного памятника.

Режим временной охранной зоны действует до разработки в установленном порядке проекта зон охраны данного памятника. При рассмотрении вопросов нового строительства в границах временной охранной зоны необходимо проведение тщательного исторического и градостроительного анализа, на основе которого определяется система ограничений (регламентов) которые фиксируются проектом зон охраны.

Все виды земляных и строительных работ на территории временных охранных зон необходимо согласовывать с государственным органом охраны памятников на стадии отвода земельного участка.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия сельского поселения в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

6. Установление временных границ зон охраны памятников истории, архитектуры, монументального искусства и археологии

1) Для сохранения памятников истории устанавливаются временные границы зон охраны в размере 40 метров от границ памятника по всему его периметру.

2) Для производственных комплексов, являющихся памятниками истории, временные границы зон охраны устанавливаются в их настоящих размерах.

Для памятников архитектуры, не являющихся зданиями, и памятников монументального искусства устанавливаются временные границы зон охраны в размере 40 метров от границ памятника по всему его периметру.

4) Для памятников археологии (первое тысячелетие до н.э. - IV век н.э.) устанавливаются следующие временные границы зон охраны:

для курганов высотой:

до 1 метра - 50 метров от подошвы кургана по всему его периметру;

до 2 метров - 75 метров от подошвы кургана по всему его периметру;

до 3 метров - 125 метров от подошвы кургана по всему его периметру;

свыше 3 метров - 150 метров от подошвы кургана по всему его периметру.

5) Границы зон охраны памятников археологии определяются индивидуально краевым органом охраны памятников с указанием границы территории, занятой данным памятником и его охранной зоной, по картографическим материалам, в случае их отсутствия - путем визуального обследования памятника археологии на местности специалистами-археологами, а при определении границ древних поселений, городищ и грунтовых могильников - путем визуального обследования территории и (или) закладки разведочных шурфов специалистами-археологами и оформляются в установленном порядке землеустроительной документацией.

Указанные работы оплачиваются за счет право приобретателей земельных участков, в границах которых расположены памятники археологии и их зоны охраны.

7. Режимы использования памятников археологии:

запрещается:

- любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;
- раскопки, расчистки;
- посадка деревьев;
- рытье ям для хозяйственных и иных целей;
- устройство дорог и коммуникаций;
- использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.

8. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия определяется в порядке, определенном законодательством, и статьей 69 настоящих Правил.

9. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры населенного пункта в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

## **Статья 72. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными главой III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 16 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Краснодарского края.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН

2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 47 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 47, 52 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ,
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с краевой инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),

- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 47, 52 настоящих Правил:

- озеленение территории;

- малые формы и элементы благоустройства;

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти Краснодарского края.

7. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

## **Глава 10. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ**

### **Статья 73. Элементы благоустройства территории**

Озеленение - элемент благоустройства и ландшафтной организации территории, обеспечивающий формирование среды поселения с активным использованием растительных компонентов, а также поддержание ранее созданной или изначально существующей природной среды на территории муниципального образования.

Основными типами насаждений и озеленения могут являться: массивы, группы, солитеры, живые изгороди, кулисы, боскеты, шпалеры, газоны, цветники, различные виды посадок (аллейные, рядовые, букетные и др.).

К элементам сопряжения поверхностей относятся ступени, лестницы, пандусы.

Для оформления мобильного и вертикального озеленения необходимо применять следующие виды устройств: трельяжи, шпалеры, перголы, цветочницы, вазоны.

Уличное коммунально-бытовое оборудование представлено различными видами мусоросборников - контейнеров и урн.

Для сбора бытового мусора на улицах, площадях, объектах рекреации должны применять малогабаритные (малые) контейнеры (менее 0,5 куб. м) и (или) урны. На территории объектов рекреации малые контейнеры и урны должны быть установлены у скамей, некапитальных нестационарных сооружений и уличного технического оборудования, ориентированных на продажу продуктов питания. Урны должны быть установлены на остановках общественного транспорта.

К уличному техническому оборудованию относятся: укрытия таксофонов, почтовые ящики и др., торговые палатки, элементы инженерного оборудования (подъемные площадки для инвалидов колясок, смотровые люки, вентиляционные шахты подземных коммуникаций, шкафы телефонной связи и т.п.).

Игровое и спортивное оборудование на территории поселения представлено игровыми, физкультурно-оздоровительными устройствами, сооружениями и (или) их комплексами.

Функциональное освещение (ФО) осуществляется стационарными установками освещения дорожных покрытий и пространств в транспортных и пешеходных зонах.

Размещение средств наружной рекламы и информации на территории населенного пункта производится согласно [ГОСТ Р 52044](#).

Размещение остановочных павильонов должно предусматриваться в местах остановок наземного пассажирского транспорта.

На территории населенного пункта проектируются следующие виды площадок: для игр детей, занятий спортом, установки мусоросборников.

Детские площадки обычно предназначены для игр и активного отдыха детей.

Спортивные площадки, предназначены для занятий физкультурой и спортом всех возрастных групп населения.

Площадки для установки мусоросборников - специально оборудованные места, предназначенные для сбора твердых бытовых отходов (ТБО).

Пешеходные коммуникации обеспечивают пешеходные связи и передвижения на территории муниципального образования. К пешеходным коммуникациям относят: тротуары, аллеи, дорожки, тропинки.

Транспортные проезды - элементы системы транспортных коммуникаций, обеспечивающие транспортную связь между зданиями и участками внутри территорий кварталов, крупных объектов рекреации, производственных и общественных зон, а также связь с улично-дорожной сетью населенного пункта.

#### **Статья 74. Благоустройство на территории общественного назначения**

Объектами нормирования благоустройства на территориях общественного назначения являются: общественные пространства населенного пункта, участки и зоны общественной застройки.

Общественные пространства включают пешеходные коммуникации, пешеходные зоны, участки активно посещаемой общественной застройки, участки озеленения, расположенные в составе населенного пункта, примыкающих и многофункциональных зон, центров общегородского и локального значения.

#### **Статья 75. Благоустройство на территориях жилого назначения**

Объектами нормирования благоустройства на территориях жилого назначения являются: общественные пространства, участки жилой застройки, детских садов, школ, постоянного и временного хранения автотранспортных средств, которые в различных сочетаниях формируют жилые группы.

Общественные пространства на территориях жилого назначения формируются системой пешеходных коммуникаций, участков учреждений обслуживания жилых групп и озелененных территорий общего пользования.

На реконструируемых территориях участков жилой застройки необходимо предусматривать удаление больных и ослабленных деревьев, защиту и декоративное оформление здоровых деревьев, ликвидацию неплановой застройки (складов, сараев, стихийно возникших гаражей, в т.ч. типа «Ракушка»), необходимо выполнять замену морально и физически устаревших элементов благоустройства.

## **Статья 76. Благоустройство на территориях рекреационного назначения**

Объектами нормирования благоустройства на территориях рекреационного назначения являются объекты рекреации - части территорий зон особо охраняемых природных территорий и включают парки, лесопарки, пляжи, водоемы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств поселения.

Благоустройство памятников истории и архитектуры включает реконструкцию или реставрацию их исторического облика, планировки, озеленения, включая воссоздание ассортимента растений.

Зоны отдыха на территории поселения формируются на базе озелененных территорий общего пользования, природных и искусственных водоемов, рек и обустраиваются для организации активного массового отдыха, купания и рекреации.

## **Статья 77. Благоустройство на территориях производственного назначения**

Объектами нормирования благоустройства на территориях производственного назначения, как правило, являются общественные пространства в зонах производственной застройки и озелененные территории санитарно-защитных зон.

Площадь озеленения санитарно-защитных зон (СЗЗ) территорий производственного назначения должна определяться проектным решением в соответствии с требованиями [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200](#).

Обязательный перечень элементов благоустройства озелененных территорий СЗЗ включает: элементы сопряжения озелененного участка с прилегающими территориями (бортовой камень, подпорные стенки, др.), элементы защиты насаждений и участков озеленения.

## **Статья 78. Объекты благоустройства на территориях транспортных и инженерных коммуникаций муниципального образования**

Объектами нормирования благоустройства на территориях транспортных коммуникаций населенного пункта является улично-дорожная сеть (УДС) населенного пункта в границах красных линий, пешеходные переходы различных типов.

Улицы и дороги на территории поселения по назначению и транспортным характеристикам подразделяются на улицы и дороги межрегионального значения, улицы и дороги местного значения.

## **Статья 79. Содержание зеленых насаждений**

Новые посадки деревьев и кустарников на территории улиц, площадей, парков, скверов и кварталов многоэтажной застройки, цветочное оформление скверов и парков, а также капитальный ремонт и реконструкция объектов ландшафтной архитектуры производятся только по проектам, согласованным с администрацией Незаймановского сельского поселения Тимашевского района.

Администрация Незаймановского сельского поселения Тимашевского района осуществляет компенсационное озеленение как непосредственно, так и организовывая данную деятельность путем заключения гражданских правовых договоров, муниципальных контрактов на выполнение соответствующих работ по озеленению. Руководствуется в работе Законом Краснодарского края № 2695-КЗ от 23.04.2013 г. «Об охране зеленых насаждений в Краснодарском крае», Правилами благоустройства территории Незаймановского сельского поселения утвержденных решением Совета Незаймановского сельского поселения Тимашевского района № 101 от 24.08..2012 г.в редакции от 19 сентября 2013 года (Решение Совета Незаймановского сельского поселения № 143 от 19.09.2013 г.).

Запрещается повреждение и уничтожение зеленых насаждений.

Запрещена самовольная вырубка деревьев и кустарников.

### **Статья 80. Эксплуатация объектов благоустройства**

Сбор и вывоз отходов производства и потребления осуществляется по контейнерной или бестарной системе в установленном порядке.

Строительство и установка оград, заборов, газонных и тротуарных ограждений, киосков, палаток, павильонов, ларьков, стендов для объявлений и других устройств необходимо осуществлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Физические или юридические лица обязаны при содержании малых архитектурных форм производить их ремонт и окраску, согласовывая кодеры с администрацией поселения.

Текущий и капитальный ремонт, содержание, строительство и реконструкция автомобильных дорог общего пользования, тротуаров и иных транспортных инженерных сооружений в границах поселения осуществляют специализированные организации по договорам с администрацией поселения в соответствии с планом капитальных вложений.

Улицы, дороги, площади и общественные и рекреационные территории, территории жилых кварталов, жилых домов, территории промышленных и коммунальных организаций, а также дорожные знаки и указатели, элементы информации о населенных пунктах должны быть освещены в темное время суток.

Все разрушения и повреждения дорожных покрытий, озеленения и элементов благоустройства, произведенные по вине строительных и ремонтных организаций при производстве работ по прокладке подземных коммуникаций или других видов строительных работ, должны ликвидировать в полном объеме организации, получившие разрешение на производство работ, в сроки, согласованные с администрацией поселения.

Владельцы животных должны предотвращать опасное воздействие своих животных на других животных и людей, а также обеспечивать тишину для окружающих в соответствии с санитарными нормами, соблюдать действующие санитарно-гигиенические и ветеринарные правила.

Выпас крупного и мелкого рогатого скота необходимо осуществлять на специально отведенных администрацией поселения пастбищах под наблюдением владельца или уполномоченного им лица.

Собаки и кошки, независимо от породы и назначения (в том числе, имеющие ошейник с номерным знаком), находящиеся на улицах или в иных общественных местах без сопровождающего лица подлежат отлову.

Порядок содержания сельскохозяйственных животных на территории поселения утверждается решением Совета Незаймановского сельского поселения Тимашевского района № 83 от 20.01.2012 года.

Водители и владельцы всех видов транспорта, независимо от форм собственности и ведомственной принадлежности, обязаны выпускать транспортные средства на улицы поселения исправными и чистыми.

Праздничное оформление территории муниципального образования выполняется по решению администрации поселения на период проведения государственных и сельских праздников, мероприятий, связанных со знаменательными событиями.

При изготовлении и установке элементов праздничного оформления запрещено снимать, повреждать и ухудшать видимость технических средств регулирования дорожного движения.

## Условные обозначения

	Зона водозаборных сооружений
	Зона общего пользования
	Зона сельскохозяйственного использования
	Зона сельскохозяйственного назначения
	Зона кладбищ
	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
	Существующая зона личного подсобного хозяйства
	Резервная зона личного подсобного хозяйства
	Проектируемая зона личного подсобного хозяйства
	Общественно-деловая зона
	Резервная зона производственно-коммунальной инфраструктуры
	Существующая зона производственно-коммунальная инфраструктуры
	Проектируемая зона производственно-коммунальная инфраструктуры

## Условные обозначения



Памятник археологии (курган) с границей зон охраны



Памятники истории с границей временной охранной зоны



Территория застройки со специальным режимом осуществления хозяйственной и иной деятельности, расположенная в прибрежной защитной полосе



Территория застройки со специальным режимом осуществления хозяйственной и иной деятельности, расположенная в водоохранной зоне



Прибрежная защитная полоса



Граница водоохранной зоны



Ориентировочная граница санитарно - защитной зоны от предприятий, сооружений и других объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 № 10995



Санитарный разрыв от магистрального газопровода