**ООО «Финансовый и организационный консалтинг»**

**ДОКУМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования**

**«Хмелевское сельское поселение»**

**г. Москва 2012 г.**

Оглавление

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 7](#_Toc330395209)

[**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ** 7](#_Toc330395210)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 7](#_Toc330395211)

[Статья 2. Основания введения и назначение Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 13](#_Toc330395212)

[Статья 3. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил 14](#_Toc330395213)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 14](#_Toc330395214)

[**Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СВЯЗАННОЙ С ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ И ЗАСТРОЙКОЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»** 14](#_Toc330395215)

[Статья 5. Субъекты градостроительных отношений при осуществлении землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 14](#_Toc330395216)

[Статья 6. Полномочия Совета народных депутатов в области землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 15](#_Toc330395217)

[Статья 7. Полномочия Главы Хмелевской сельской администрации в области землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 15](#_Toc330395218)

[Статья 8. Полномочия Хмелевской сельской администрации в области землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 16](#_Toc330395219)

[**Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»** 16](#_Toc330395220)

[Статья 9. Градостроительный регламент 16](#_Toc330395221)

[Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 18](#_Toc330395222)

[Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 19](#_Toc330395223)

[Статья 12. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 21](#_Toc330395224)

[**Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»** 23](#_Toc330395225)

[Статья 13. Особенности подготовки документации по планировке территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 23](#_Toc330395226)

[Статья 14. Назначение и виды документации по планировке территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 24](#_Toc330395227)

[Статья 15. Проект планировки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 25](#_Toc330395228)

[Статья 16. Проекты межевания территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 26](#_Toc330395229)

[Статья 17. Градостроительные планы земельных участков 27](#_Toc330395230)

[**Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»** 28](#_Toc330395231)

[Статья 18. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 28](#_Toc330395232)

[**Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»** 28](#_Toc330395233)

[Статья 19. Основания и порядок рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила 28](#_Toc330395234)

[**Глава 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ИЗЪЯТИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУТЕМ ВЫКУПА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД** 31](#_Toc330395235)

[Статья 20. Резервирование земель для муниципальных нужд 31](#_Toc330395236)

[Статья 21. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд 31](#_Toc330395237)

[**Глава 8. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОГО СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»** 32](#_Toc330395238)

[Статья 22. Порядок установления территориальных зон 32](#_Toc330395239)

[Статья 23. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 33](#_Toc330395240)

[Статья 24. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» 33](#_Toc330395241)

[ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 35](#_Toc330395242)

[**Глава 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** 35](#_Toc330395243)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 36](#_Toc330395244)

[**Глава 10. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ** 36](#_Toc330395245)

[Статья 25. Общие положения 36](#_Toc330395246)

[Статья 26. Перечень градостроительных регламентов 36](#_Toc330395247)

[Статья 27. Перечень территориальных зон 39](#_Toc330395248)

[Статья 28. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости 40](#_Toc330395249)

[**Глава 11. РЕГЛАМЕНТЫ, ДЕЙСТВУЮЩИЕ В ЗОНАХ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ** 75](#_Toc330395250)

[Статья 29. Регламенты, действующие в зонах охраны объектов историко-культурного наследия. 75](#_Toc330395251)

[**Глава 12. РЕГЛАМЕНТЫ, ДЕЙСТВУЮЩИЕ В ЗОНАХ ПРИРОДНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ ОГРАНИЧЕНИЙ** 76](#_Toc330395252)

[Статья 30. Регламенты использования территорий в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах 76](#_Toc330395253)

[Статья 31. Регламенты использования территорий в зонах природно-техногенных ограничений 76](#_Toc330395254)

[Статья 32. Регламенты использования территорий водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых полос водотоков и водоемов 77](#_Toc330395255)

[**Глава 13. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ ПОСЕЛЕНИЯ** 80](#_Toc330395256)

[Статья 33. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства 80](#_Toc330395257)

[Статья 34. Требования к внешнему облику МО и улучшению его эстетического уровня 82](#_Toc330395258)

[Статья 35. Требования по охране окружающей среды 82](#_Toc330395259)

[Статья 36. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры 83](#_Toc330395260)

[Статья 37. Осуществление инженерных изысканий 86](#_Toc330395261)

[Статья 38. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия 87](#_Toc330395262)

**Введение к Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»**

Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» (далее – Правила) – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета народных депутатов Хмелевского сельского поселения, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержатся порядок применения Правил землепользования и застройки и порядок внесения в них изменений.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Брянской области, Уставом муниципального образования «Хмелевское сельское поселение», Генеральным планом, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в пределах границ муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» на основании представленного картографического материала на дату разработки настоящих Правил.

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

В Правилах обозначены главные принципиальные условия и требования к видам и формам использования земельных участков, позволяющие избегать конфликтных ситуаций как отдельных землепользователей между собой, так и землепользователей с органами местного самоуправления и органами, ответственными за сохранение окружающей среды.

Непреложным принципом разработки Правил является опора в вопросах зонирования и регламентации градостроительной деятельности только на действующую, утвержденную в установленном порядке документацию, как территориального планирования, так и нормативно-правовую.

Переход к регулированию на основе местного нормативно-правового акта – «Правил землепользования и застройки» - открывает ряд существенных возможностей:

- для граждан (отечественных и зарубежных) – беспрепятственно получать юридически значимую информацию о том, где и по какому назначению можно использовать земельные участки в черте муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» и что конкретно на них можно строить. Выполнение этого требования повышает привлекательность поселения для инвесторов, информированность граждан о планах развития, активизирует их участие в принятии соответствующих решений;

- для инвесторов и застройщиков – приобретать права долгосрочного владения на сформированные земельные участки в начале или на ранних стадиях инвестиционно-строительного процесса, до того как будут сделаны значительные вложения в разработку, а затем и в реализацию полномасштабных проектов строительства. Выполнение этого требования открывает дорогу системе ипотечного кредитования строительства под залог земельных участков и тем самым увеличивает приток инвестиций в обустройство территории;

- для собственников недвижимости – изменять назначение объекта недвижимости (в определенных предусмотренных пределах) в процессе его эксплуатации, сообразуясь с меняющейся конъюнктурой рынка. Выполнение этого требования позволяет использовать недвижимость наиболее эффективным и прибыльным образом, повышая ее стоимость;

 - для административных органов – четко разграничить полномочия и установить необходимые процедурные регламенты, снять неопределенность федерального и регионального законодательства применительно к конкретному месту, традициям сообщества, на правовой основе отстаивать интересы сообщества, намного эффективнее использовать судебные процедуры, опираясь на Правила как местный нормативный правовой акт;

- для органов, регулирующих различные подсистемы рынка недвижимости использовать информацию, произведенную в рамках системы регулирования землепользования застройки в части описания сформированных объектов недвижимости, в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в системе оценки земли в целях налогообложения.

Такая информационная связь позволит уменьшить содержательную неопределенность нормативных актов, регулирующих отдельные подсистемы рынка, повысить их взаимную согласованность и эффективность функционирования.

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

**Акт о выборе земельного участка** – документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб.

**Арендаторы земельных участков** — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

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

**Водоохранная зона** — территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Высота строения** — расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

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

**Градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ - в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ и подготовки кадастрового плана земельного участка, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**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. Градостроительный регламент обязателен для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

**Градостроительное зонирование** — зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Движимое имущество –** сооружения, прочно не связанные с землей, перемещение которых возможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению.

**Документы о правах на земельные участки** – документы, удостоверяющие права на землю, оформленные и выданные в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.97. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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

**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, капитального ремонта.

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Землевладельцы** — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователи** — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянно­го (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**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 охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**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.

**Изменения недвижимости** — изменение вида (видов) и (или) параметров разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, а так же изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем реконструкции, переоборудования, сноса, строительства нового объекта взамен ветхого, изменения функционального назначения объекта, выделение самостоятельных объектов и объединение нескольких объектов и иных действий, производимых на основании разрешения на строительство.

**Карта градостроительного зонирования** – графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

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

**Линейные объекты** — линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Межевание земельного участка -** мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.

**Многоквартирный жилой дом —** жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

**Недвижимость** — земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

**Объект индивидуального жилищного строительства –** отдельно стоящийжилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

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

**Объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

**Объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**Объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**Основные виды разрешенного использования** — основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости.

**Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами отступление от градостроительного регламента, для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки.

**Подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

**Правила землепользования и застройки –** документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**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, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**Публичный сервитут** — право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основании настоящих Правил и градостроительной документации в случаях, когда это определяется государственными или общественными интересами.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта 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, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Разрешенное использование** **земельных участков и объектов капитального строительства** - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.

**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.

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

**Собственник земельного участка** — лицо, обладающее правом собственности на земельный участок.

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

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

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

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

**Технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Условно разрешенные виды использования** – виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости с проведением публичных слушаний.

**Частный сервитут** — право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное догово­ром между физическими или юридическими лицами, и подлежащее регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

**Элементы благоустройства** – объекты декоративного и хозяйственного назначения, служащие для улучшения жизнедеятельности человека и обустройства окружающей среды (декоративное ограждение, беседки, оборудование детских, спортивных и хозяйственных площадок, урны и мусоросборники, садово-парковая мебель, пандусы и лестницы и т.п.).

***Статья 2. Основания введения и назначение Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

1. Настоящие Правила разработаны в целях:

1) создания условий для развития территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»;

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.

2. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» (далее - Правила) являются нормативным правовым актом Совета народных депутатов, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Брянской области, Выгоничского муниципального района, Уставом Хмелевского сельского поселения, а также с учетом положений муниципальных правовых актов Хмелевского сельского поселения, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Хмелевского сельского поселения, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

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

Настоящие Правила вводят на части территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании - делении указанной территории в границах черты сельского поселения на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон.

***Статья 3. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил***

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

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Хмелевского сельского поселения, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Правила утверждаются Советом депутатов Хмелевского сельского поселения.

***Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке***

1. Настоящие Правила публикуются в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Хмелевского сельского поселения.

Администрация Хмелевского сельского поселения создает заинтересованным лицам условия для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов.

2. Граждане имеют право участвовать в обсуждении вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение», в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СВЯЗАННОЙ С ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ И ЗАСТРОЙКОЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

***Статья 5. Субъекты градостроительных отношений при осуществлении землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

Субъектами градостроительных отношений при осуществлении землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» являются органы государственной власти Российской Федерации, Брянской области, органы местного самоуправления Хмелевского сельского поселения, физические и юридические лица, которые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными муниципальными правовыми актами Хмелевского сельского поселения осуществляют градостроительную деятельность и иные действия в области землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

***Статья 6. Полномочия Совета народных депутатов в области землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

1. Утверждение порядка предоставления и изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе путем выкупа, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Утверждение программ использования и охраны земель территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

3. Утверждение документов территориального планирования территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

4. Внесение изменений в документы территориального планирования территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

5. Утверждение нормативов градостроительного проектирования территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

6. Внесение изменений в настоящие Правила.

7. Иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

***Статья 7. Полномочия Главы Хмелевской сельской администрации в области землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

1. Принятие решений о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»

3. Принятие решений о подготовке документации по планировке территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

4. Утверждение документации по планировке территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение», за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Брянской области и муниципальными правовыми актами Хмелевского сельского поселения.

5. Утверждение градостроительных планов земельных участков территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

6. Утверждение разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

7. Принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

***Статья 8. Полномочия Хмелевской сельской администрации в области землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

1. Принятие решений о резервировании и изъятии земель, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Брянской области и муниципальными правовыми актами Хмелевского сельского поселения.

2. Разработка и реализация муниципальных программ использования и охраны земель территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

3. Осуществление в установленном порядке управления и распоряжения земельными участками территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение», находящимися в муниципальной собственности Хмелевского сельского поселения.

4. Подготовка документов территориального планирования территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

5. Подготовка нормативов градостроительного проектирования территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

6. Разработка документации по планировке территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение», за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Брянской области и муниципальными правовыми актами Хмелевского сельского поселения.

7. Принятие решений о развитии застроенных территорий муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

8. Принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые.

9. Согласование переустройства и перепланировки жилых помещений.

10. Иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

***Статья 9. Градостроительный регламент***

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования Хмелевского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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.

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

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, 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.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Брянской области или уполномоченными органами местного самоуправления Хмелевского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

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

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

10. В случае если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

11. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

***Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

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

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

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

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и в соответствии со статьей 11 настоящих Правил.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

***Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется правовыми актами Совета народных депутатов с учетом особенностей, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящей статьей.

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

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

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

7. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования с момента оповещения жителей Хмелевского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется правовыми актами Совета народных депутатов и не может быть более одного месяца.

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

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава Хмелевской сельской администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

12. 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 12. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 18 настоящих Правил.

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

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

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

**Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕСЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

***Статья 13. Особенности подготовки документации по планировке территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой Хмелевской сельской администрации по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Хмелевскую сельскую администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Администрация Хмелевского сельского поселения в течение 30 дней осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, по результатам которой принимается соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе Хмелевской сельской администрации или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы Хмелевской сельской администрации, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 18 настоящих Правил.

6. Администрация Хмелевского сельского поселения направляет Главе сельской администрации 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 проведения публичных слушаний.

7 Главе Хмелевской сельской администрации 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 в сельскую администрацию на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

8. 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.

***Статья 14. Назначение и виды документации по планировке территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

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

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

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

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

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

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

проектов планировки без проектов межевания в их составе;

проектов планировки с проектами межевания в их составе;

проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана Хмелевского сельского поселения, Правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

***Статья 15. Проект планировки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

1. Подготовка проекта планировки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» осуществляется для выделения 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. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Хмелевского сельского поселения, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными правовыми актами Брянской области.

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

***Статья 16. Проекты межевания территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

1. Подготовка проектов межевания территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий Хмелевского сельского поселения.

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.

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;

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 17. 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 территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение».

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 градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для 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 для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

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

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

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

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 установлена уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

***Статья 18. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» проводятся по:

1) проектам планировки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» и проекта межевания территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»;

2) вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»;

3) вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»;

4) иным вопросам, по которым необходимо проведение публичных слушаний в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» проводятся в порядке, определенном Положением о публичных слушаниях в Хмелевском сельском поселении, принятым Постановлением Совета народных депутатов от 25.12.2009 №17, с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

***Статья 19. Основания и порядок рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила***

1. Основаниями для рассмотрения Главой сельской администрации вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Хмелевского сельского поселения, Схеме территориального планирования Выгоничского муниципального района, возникшее в результате внесения изменений в указанные документы;

2) предложения об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию:

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

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

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

4) органами местного самоуправления Выгоничского муниципального района в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»;

5) физическими или юридическими лицами 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.

3. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, 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 данное заключение Главе сельской администрации.

4. Глава сельской администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта нормативного правового акта Совета народных депутатов о внесении изменений в настоящие Правила или решение об отклонении предложения о внесении в них изменений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Глава сельской администрации не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта нормативного правового акта Совета народных депутатов 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.

6. В указанном в части 5 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта нормативного правового акта Совета народных депутатов о внесении изменений в настоящие Правила указываются исполнитель, порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта нормативного правового акта Совета народных депутатов о внесении изменений в Правила, а также иные вопросы организации работ.

7. Администрация Хмелевского сельского поселения осуществляет проверку проекта нормативного правового акта Совета народных депутатов о внесении изменений в Правила на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Хмелевского сельского поселения, схемам территориального планирования.

8. По результатам указанной в части 7 настоящей статьи проверки Администрация Хмелевского сельского поселения направляет проект нормативного правового акта Совета народных депутатов Главе сельской администрации или в случае обнаружения его несоответствия требованиям технических регламентов, генеральному плану Хмелевского сельского поселения, схемам территориального планирования на доработку.

9. Глава сельской администрации направляет проект нормативного правового акта Совета народных депутатов о внесении изменений в Правила Главе Хмелевского сельского поселения.

10. Глава Хмелевского сельского поселения при получении проекта нормативного правового акта Совета народных депутатов о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через 10 дней со дня получения такого проекта.

11. Публичные слушания по проекту нормативного правового акта Совета народных депутатов о внесении изменений в Правила проводятся в порядке, определенном Положением о публичных слушаниях в Хмелевском сельском поселении, с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила направляются правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через 15 дней со дня принятия Главой Хмелевского сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

13. После завершения публичных слушаний по проекту нормативного правового акта Совета народных депутатов о внесении изменений в Правила Глава сельской администрации с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект нормативного правового акта Совета народных депутатов о внесении изменений в Правила и в течение 10 дней после представления ему проекта нормативного правового акта Совета народных депутатов о внесении изменений в Правила, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний направляет указанный проект и обязательные приложения к нему (протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний) в Совет народных депутатов.

14. Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта нормативного правового акта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему принимает решение о внесении изменений в Правила или направляет проект нормативного правового акта о внесении изменений в Правила Главе сельской администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Нормативный правовой акт о внесении изменений в Правила публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

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

***Статья 20. Резервирование земель для муниципальных нужд***

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

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

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

4. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимает Администрация Хмелевского сельского поселения в соответствии с пунктом 1 статьи 8 настоящих Правил.

***Статья 21. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд***

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

2. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд принимает Администрация Хмелевского сельского поселения в соответствии с пунктом 5 статьи 5 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Глава 8. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ХМЕЛЕВСКОГО СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

***Статья 22. Порядок установления территориальных зон***

1. При подготовке настоящих Правил границы территориальных зон устанавливаются 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 Хмелевского сельского поселения, схемой территориального планирования территории муниципального образования Выгоничского района;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границе Хмелевского сельского поселения;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

4. Виды, состав и границы территориальных зон на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение» устанавливаются разделом II «Карта градостроительного зонирования» настоящих Правил.

***Статья 23. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

***Статья 24. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Хмелевское сельское поселение»***

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Положением о публичных слушаниях в Хмелевском сельском поселении, с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и положений, предусмотренных статьей 13 настоящих Правил. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

6. Глава сельской администрации в течение 7 дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

# ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

**Глава 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

*Рисунок 1. Схема градостроительного зонирования территории*

**

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Глава 10. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

***Статья 25. Общие положения***

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом Хмелевского сельского поселения, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Администрации Брянской области и местной нормативной базы, требования СНиПов, СанПиНов и т.д.

***Статья 26. Перечень градостроительных регламентов***

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по показателям застройки и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

**Виды разрешенного использования, в том числе:**

* основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
* условно разрешенные виды использования;
* вспомогательные виды разрешенного использования.

**Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства, в том числе:**

* архитектурно-строительные требования.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* санитарно-гигиенические и экологические требования;
* защита от опасных природных процессов;
* охрана культурного наследия.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;
* виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований.
* 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.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

**Информационные источники регламентов:**

* ФЗ №271 от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и о внесении изменений в трудовой Кодекс РФ»;
* ФЗ № 123 от 22 июля 2008 г «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности».
* «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее СП 42.13330.2011);
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства» (далее СП 30-102-99);
* СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей» (далее СП 31-102-99);
* СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения» (далее СП 35-101-2001);
* СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (далее СП 59.13330.2012);
* СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные» (далее СП 54.13330.2011);
* СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003. Защита от шума» (далее СП 51.13330.2011);
* СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*» (далее СП 18.13330.2011);
* СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» (далее СНиП 31-05-2003);
* СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей» (далее СНиП 21-02-99);
* СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 2.08.02-89\* (далее СНиП 31-06-2009);
* СНиП 3.05.04-85\* «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации» (далее СНиП 3.05.04-85\*);
* СНиП 3.05.02-88\* «Газоснабжение» (далее СНиП 3.05.02-88\*);
* СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети» (далее СНиП 41-02-2003);
* СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (далее СНиП 2.04.02-84);
* СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» (далее СНиП 2.04.03-85);
* СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы» (далее СНиП 2.05.06-85\*);
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (далее СанПиН 2.1.4.1110-02);
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод» (далее СанПиН 2.1.5.980-00);
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» (далее СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10);
* СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00);
* СанПиН № 1600-77 «Санитарные правила устройства и содержания кладбищ» (далее СанПиН № 1600-77);
* ГОСТ 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда, электробезопасности» (далее ГОСТ 12.1.051-90);
* МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов» (далее МДС 30-1.99);
* МДС 13-2.2000 «Инструкция о порядке похорон и содержании кладбищ в Российской Федерации» (далее МДС 13-2.2000);
* МДС 31-5.2000 «Рекомендации по проектированию объектов ритуального назначения» (далее МДС 31-5.2000).

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов 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](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=117211) 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.

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.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 6) градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

***Статья 27. Перечень территориальных зон***

Настоящими Правилами устанавливается следующий перечень территориальных зон, выделенных на территории Орменского сельского поселения

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж1 Зона индивидуальной жилой застройки

Ж2 Зона малоэтажной и среднеэтажной (до 5 этажей) многоквартирной жилой застройки

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

ОД1 Зона объектов общественно-делового и коммерческого назначения

ОД2 Зона объектов образования, здравоохранения, социальной защиты, физкультуры и спорта

ОД3 Зона культовых объектов

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ИT1 Зона магистральной и улично-дорожной сети

ИТ2 Зона инженерной инфраструктуры

ИТ3 Зона полосы отвода железной дороги

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ1 Зона сельскохозяйственных угодий

СХ2 Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения

ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р1 Зона озелененных территорий общего пользования

Р2 Зона природных ландшафтов

ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ПК1 Зона предприятий и складов V-IV классов опасности (санитарно-защитные зоны 50-100 м)

ПК2 Зона размещения коммунальных и складских объектов

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН1 Зона водозаборных сооружений

СН2 Зона размещения очистных сооружений, отходов потребления, скотомогильников

СН3 Зона кладбищ

СН4 Зона зелёных насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны)

ЗОНЫ ТЕРРИТОРИЙ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ

ЛФ1 Земли лесного фонда

ВФ1 Земли водного фонда

ЗР1 Земли резерва

ОХ1 Зона территорий объектов культурного наследия

ОХ2 Зоны особо охраняемых территорий

***Статья 28. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости***

#### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

К жилым зонам относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками, а также многоквартирными домами (1 и более этажей).

В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов культурно-бытового обслуживания повседневного и периодического спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется санитарно-защитных зон, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих магнитных полей, шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не вызывающих вибрации, загрязнения почв, воздуха, воды, не оказывающих радиационного и иных вредных воздействий), не требующих устройства подъездных железнодорожных путей и не занимающих более 15% площади планировочной единицы территориальной зоны.

При строительстве новых объектов, разрешенных к размещению, следует предусматривать их полное инженерное обеспечение.

При освоении жилых микрорайонов необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

На территориях малоэтажной жилой застройки запрещается размещение вспомогательных строений, кроме гаражей, со стороны улиц, установка ограждений и иных строений в нарушение красных линий застройки.

Ж1 ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона индивидуальной жилой застройки выделена и предназначена для размещения отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками этажностью не выше 3-х этажей с целью развития зон комфортного жилья, сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории. В зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

В зоне разрешено ведение личного подсобного хозяйства. Допускается размещение встроенных и пристроенных к дому помещений индивидуального назначения. Состав, назначение и площадь встроенных и пристроенных к дому помещений индивидуального назначения, должны соответствовать ограничениям, установленным в разрешении на строительство в соответствии с нормативными документами по проектированию и строительству, и требованиям, вытекающим из охраняемых законодательством прав жителей соседних домов.

**Основные виды разрешенного использования**

* Индивидуальные жилые дома от 1 до 3 этажей с придомовыми участками
* Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома от 1 до 3 этажей с придомовыми участками с возможностью содержания и разведения домашнего скота  и птицы

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-3 легковых автомобиля
* Встроенный в жилой дом гараж на 1-3 легковых автомобиля
* Открытые стоянки для стоянки автомобилей, но не более чем на 3 легковых автомобиля на 1 земельный участок
* Бесплатные (гостевые) стоянки для временного хранения автомобилей
* Хозяйственные постройки, жилые строения
* Хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы (ограничения: лошади и коровы – до 3-х голов; мелкий рогатый скот, свиньи - до 3-х голов; кролики, нутрии, иные домашние животные - до 50 голов, птица домашняя - до 100 голов)
* Сады, огороды, палисадники, водоёмы, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности
* Теплицы, оранжереи индивидуального пользования
* Бани, сауны, бассейны индивидуального пользования, расположенные на приусадебных участках
* Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды
* Индивидуальные колодцы
* Оборудование пожарной охраны
* Надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 8 м от жилых построек
* Объекты обслуживания повседневного пользования
* Парковки перед объектами обслуживания и коммерческого назначения
* Детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения, спортивных занятий, площадки для сбора мусора, площадки для сушки белья
* (ЦТП, ТП, ГРП, ШРП и пр.) и линейные объекты инженерной инфраструктуры

**Условно разрешенные виды использования**

* Многоквартирные жилые дома в 2-5 этажа
* Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
* Детские дошкольные учреждения
* Школы общеобразовательные
* Многопрофильные учреждения дополнительного образования
* Амбулаторно-поликлинические учреждения
* Пункты охраны общественного порядка
* Отделения, участковые пункты милиции;
* Почтовые отделения
* Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации
* Офисы
* Учреждения социальной защиты
* Гостиницы
* Физкультурно-оздоровительные сооружения
* Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
* Культовые объекты
* Магазины
* Аптеки
* Предприятия общественного питания
* Временные здания и сооружения (киоски, торговые павильоны и др.) для обслуживания населения и торговли
* Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
* Пожарные депо
* Инженерно-технические и коммунальные объекты, обслуживающие жилую зону
* Надземные линейные объекты инженерной инфраструктуры

**Архитектурно-строительные требования**

* Минимальный размер земельных участков для индивидуального строительства – 0,05 га, максимальный – 0,30 га
* От красной линии улиц расстояние до жилого дома – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м
* Минимальное расстояние от границ землевладений до строений, а также между строениями: от границ соседнего участка до основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих построек – 1 м, открытой стоянки – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м
* Минимальное расстояние сараев для скота и птицы от окон жилых помещений дома - 10м для одиночных или двойных, 25 м – до 8 блоков, 50 м - свыше 8 до 30 блоков. Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.
* Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках - 6 м
* Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до сараев для содержания скота и птицы, расположенных на соседних земельных участках – в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200
* Минимальное расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев - 20 м
* Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома – 3 м; до хозяйственных построек – 1 м
* Минимальное расстояние от туалета до стен соседнего дома - 12 м (при отсутствии централизованной канализации), до источника водоснабжения (колодца) – 25 м
* Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм
* Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований
* Минимальное расстояние от наружной стены здания и сооружения до ствола дерева (с диаметром кроне не более 5 м) – 5 м, кустарника – 1,5 м
* В существующих кварталах населённых пунктов поселения – минимальные расстояния между участками и строениями – по сложившейся линии застройки и в соответствии с градостроительным планом и (или) техническим паспортом земельного участка, не нарушая принципов добрососедства
* Минимальное противопожарное расстояние между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений следует принимать в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ)
* Предельное количество этажей для всех основных строений – до 3 включительно
* Для всех вспомогательных строений предельное количество этажей – 1
* Максимальный процент застройки – не более 50%
* Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»
* Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать утвержденному градостроительному плану
* Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается
* Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СП 42.13330.2011
* Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с соответствующим структурным подразделением администрации Хмелевского сельского поселения
* Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой
* При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СП 42.13330.2011, ВСН 62-91,СП 30-102-99

Ж2 ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ И СРЕДНЕЭТАЖНОЙ (ДО 5 ЭТАЖЕЙ) МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона сформирована для размещения блокированных домов с придомовыми участками, многоквартирных жилых домов этажностью от 2 до 5 этажей, выполненных по типовым и индивидуальным проектам, с целью развития на существующих и вновь осваиваемых территориях жилой застройки зон комфортного многоквартирного жилья малой и средней этажности.

Допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания связанных с проживанием граждан, объектов инженерной инфраструктуры, а также иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования**

* Блокированные жилые дома от 1 до 3 этажей с придомовыми участками
* Многоквартирные жилые дома основной этажностью от 2 до 5 этажей
* Отдельно стоящие объекты, встроенные, пристроенные и в первых этажах жилых домов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса населения, обеспечивающие основные функции подзоны (д/сады, внешкольные учреждения, общеобразовательные школы, аптеки, магазины продовольственных и промышленных товаров, ателье, мастерские по ремонту бытовой техники, парикмахерские (и иные подобные объекты обслуживания), почтовые отделения, жилищно-эксплуатационные службы, спортивные плоскостные сооружения, скверы, бульвары) на площади от 13% до 15% территории планировочной единицы данной зоны, в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и проектной документацией
* Скверы, сады, бульвары
* Проезды, тротуары, зеленые насаждения общего пользования
* Малые архитектурные формы
* Рекламные конструкции (в случае получения соответствующих разрешений органов местного самоуправления)

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Бесплатные (гостевые) стоянки для временного хранения автомобилей
* Палисадники, цветники
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и пр.)
* Надворные постройки (бани, туалеты, сараи)
* Площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами
* Объекты обслуживания повседневного пользования
* Парковки перед объектами обслуживания и коммерческого назначения
* Детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения, спортивных занятий, площадки для сбора мусора, площадки для сушки белья

**Условно разрешенные виды использования**

* Индивидуальные жилые дома от 1 до 3 этажей с придомовыми участками
* Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
* Детские дошкольные учреждения
* Школы общеобразовательные
* Многопрофильные учреждения дополнительного образования
* Амбулаторно-поликлинические учреждения
* Пожарные депо
* Пункты охраны общественного порядка
* Отделения, участковые пункты милиции
* Почтовые отделения
* Телефонные и телеграфные станции
* Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровней
* Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
* Офисы
* Учреждения социальной защиты
* Гостиницы
* Физкультурно-оздоровительные сооружения
* Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
* Культовые объекты
* Магазины
* Аптеки
* Предприятия общественного питания
* Временные здания и сооружения (киоски, торговые павильоны и пр.) для обслуживания населения и торговли
* Общественные бани
* ЦТП, ТП, ГРП, ШРП и линейные объекты инженерной инфраструктуры
* Инженерно-технические и коммунальные объекты, обслуживающие жилую зону
* Надземные линейные объекты инженерной инфраструктуры

**Архитектурно-строительные требования**

* Секционная застройка осуществляется при условии соответствующего архитектурно-планировочного обоснования и проектных проработок как минимум в пределах квартала, с соблюдением прав собственников смежных участков
* Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. Минимальный отступ жилых зданий от красной линии – 3 м
* Отступ строений от красной линии улиц в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки - не менее 5 метров
* Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий- 25 м
* Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа – 15 м
* Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м
* Максимальная высота зданий - 3 этажа (дополнительно допускается мансардный этаж)
* Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов
* Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к домам, расположенным на приквартирных участках
* Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции
* Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами
* Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации
* Для всех вспомогательных строений высота не выше 3,5 м, количество этажей – не более 2
* Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории
* Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»
* Озеленение земельного участка - не менее 15%
* Максимальный процент застройки жилого квартала (микрорайона) - 30%

*Для многоквартирных жилых домов:*

* Минимальное расстояние от границ соседнего участка до: основного строения (жилого дома) - 3 метра; прочих построек - 1 метр
* Коэффициент строительного использования земельного участка - не более 0,94 м кв. общей площади капитальных построек на 1 кв. м земельного участка

*Для отдельно стоящих одноквартирных жилых домов:*

* Коэффициент строительного использования земельного участка - не более 0,67 м кв. общей площади капитальных построек на 1 кв. м земельного участка

*Для блокированных жилых домов*

* Минимальная площадь земельных участков - 400 кв. м, но не менее 200 кв. м на один дом
* Коэффициент строительного использования земельного участка - не более 0,94 м кв. общей площади капитальных построек на 1 кв. м земельного участка

**Санитарные и экологические требования**

* Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел
* Санитарная очистка территории
* Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 25 метров

**Защита от опасных природных процессов**

* Мониторинг уровня положения грунтовых вод
* Организация поверхностного стока
* Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства
* На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов зон с особыми условиями использования

#### ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 35 п. 5) общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного 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.

В общественно-деловых зонах возможна ограниченная жилая застройка.

ОД1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов общественно-делового и коммерческого назначения предназначена для преимущественного размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, административных учреждений, учреждений культуры, охраны правопорядка, связи, а также культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений районного, общепоселенческого и местного значения. В зоне также возможна ограниченная жилая застройка.

**Основные виды разрешенного использования**

* Административные здания
* Общественные организации
* Офисы, конторы различных организаций, компаний
* Банки, отделения банков, страховые компании
* Юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации и др.
* Отделения и пункты милиции
* Отделения связи, почтовые отделения
* Гостиницы, мотели, гостевые дома, центры обслуживания туристов, туристические
агентства
* Музеи, выставочные залы, художественные салоны
* Клубы, дома культуры, центры досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения
* Залы атракционов, бильярдные, танцзалы, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе
* Кинотеатры, библиотеки
* Магазины, торговые комплексы, открытые и закрытые мини-рынки, киоски и временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
* Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)
* Общественные бани, сауны
* Жилищно-коммунальные организации, управляющие компании, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
* Аптеки
* Молочные кухни
* Рекламные агентства, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи
* Фотоателье, фотосалоны
* Агентства по предоставлению сервисных услуг
* Предприятия бытовых услуг, приемные пункты прачечных и химчисток, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов
* Парикмахерские и косметические салоны
* Центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.)
* Иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения
* Остановочные пункты общественного транспорта
* Проезды, тротуары, зеленые насаждения общего пользования
* Детские площадки, площадки для отдыха населения
* Малые архитектурные формы

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей
* Парковки перед учреждениями обслуживания населения, автостоянки
* Общественные резервуары для хранения воды
* Объекты капитального строительства и линейные объекты инженерной инфраструктуры
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и пр.)
* Площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами

**Условно-разрешенные виды использования**

* Индивидуальные жилые дома от 1 до 3 этажей с придомовыми участками
* Блокированные жилые дома от 1 до 3 этажей с придомовыми участками
* Многоквартирные жилые дома основной этажностью от 2 до 5 этажей
* Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
* Общежития
* Бассейны, спортивные площадки
* Объекты, связанные с отправлением религиозных культов
* Предприятия автосервиса
* Коммерческие мастерские, мелкое производство (экологически-чистое или V класса вредности)
* Объекты розничной торговли «с колес»
* Общественные туалеты
* Рекламные конструкции (в случае получения соответствующих разрешений органов местного самоуправления)

**Архитектурно-строительные требования**

* Показатели плотности застройки и минимальных размеров земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и СП 42.13330.2011 Приложение Г, Ж.
* Минимальные отступы от красной линии улиц - в соответствии с проектом планировки.
* Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СНиП 31-05-2003.
* Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 10 единовременных посетителей – 1 машино-место и 15-20 велосипедов и мопедов.
* Удельный размер площадок для стоянок автомобилей 25 м2/1машино-место. Иные параметры в соответствии со СНиП 21.02.99.
* Новое и реконструируемое строительство вести на конкурсной основе, по индивидуальным проектам и с соблюдением регламентов зон охраны объектов культурного наследия.
* Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.
* Применение высококачественных материалов для отделки фасадов.
* В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными, согласно СП 31-102-99.

**Санитарные и экологические требования**

* Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки.
* Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации.
* Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).
* Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки.
* Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов.
* Санитарная очистка и централизованное канализование.

**Защита от опасных природных процессов**

* Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов.
* При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

ОД2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБРАЗОВАНИЯ, ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ, ФИЗКУЛЬТУРЫ И СПОРТА

Зона объектов образования, здравоохранения, социальной защиты, физкультуры и спорта определена для размещения учреждений образования, здравоохранения и социальной защиты населения, объектов физкультуры и спорта, включая вспомогательные объекты, необходимые для полноценного функционирования указанных объектов.

**Основные виды разрешенного использования**

* Детские дошкольные учреждения
* Школы общеобразовательные
* Учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования
* Многопрофильные учреждения дополнительного образования
* Учреждения социальной защиты населения
* Школы-интернаты для людей, нуждающихся в повседневной медицинской помощи и уходе
* Приюты для различных категорий граждан
* Больницы, стационары; поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, подстанции скорой медицинской помощи
* Профилактории
* Ветеринарные клиники
* Спортивные залы
* Физкультурно-оздоровительные комплексы
* Спортплощадки, теннисные карты
* Спортклубы, спортивные школы

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Общежития, связанные с учебными заведениями
* Хозяйственные участки, производственные базы и мастерские учебных заведений
* Клубные помещения многофункционального назначения: библиотеки, информационные центры
* Предприятия торговли, общественного питания, связанные с обслуживанием учебных заведений
* Аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи
* Остановочные пункты общественного транспорта
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и пр.)
* Бесплатные (гостевые) стоянки для временного хранения легковых автомобилей
* Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств специального назначения
* Территории общего пользования (дорожно-уличная сеть населенного пункта, участки зеленных насаждений)
* Парки, скверы
* Малые архитектурные формы
* Объекты религиозного назначения
* Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
* Площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами

**Условно разрешенные виды использования**

* Объекты для временного размещения персонала
* Общежития для персонала
* Культовые объекты
* Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
* Банно-оздоровительные комплексы
* Отделения, участковые пункты милиции
* Площадки для выгула собак
* Объекты связи
* Общественные туалеты
* Гаражи, стоянки многоэтажные для индивидуальных легковых автомобилей
* Объекты автосервиса
* Рекламные конструкции (в случае получения соответствующих разрешений органов местного самоуправления)

**Архитектурно-строительные требования**

* Минимальные размеры земельных участков определяется в соответствии с проектом планировки и СП 42.13330.2011 Приложение Ж и СНиП 31-06-2009.
* Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 и

СНиП 31-06-2009.

* Максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Минимальные отступы от красных линий до границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки.
* Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Открытые автостоянки и парковки в соответствии со СНиП 21.02.99.
* Приобъектные стоянки продолжительного паркирования (более 15 мин) и кратковременного паркирования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного движения не далее 50-ти метровой доступности от объекта соответственно.
* Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 10 единовременных посетителей 1 машино-место и 15-20 велосипедов и мопедов.
* Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других мало мобильных групп населения.

**Санитарно-гигиенические и экологические требования**

* Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью – 25 м.
* При размещении поликлиник, женских консультаций, стоматологических кабинетов, встроенных в жилые дома – строгое соблюдение гигиенических и санитарных требований в соответствии с существующими нормативными документами при согласовании с ТО ТУ Роспотребнадзора.
* Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1./2.1.1.2739-10).
* Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50% территории.
* Организация отвода поверхностных вод.
* Общественные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).

**Защита от опасных природных процессов**

* Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов.
* При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

ОД3 ЗОНА КУЛЬТОВЫХ ОБЪЕКТОВ

Зона культовых объектов предусматривает размещение храмовых и обрядовых сооружений, часовен, монастырей и др. объектов культа.

**Основные виды разрешенного использования**

* Храмовые и обрядовые сооружения, часовни, монастыри, подворья

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Зеленые насаждения
* Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала
* Хозяйственные корпуса
* Бесплатные (гостевые) стоянки для временного хранения легковых автомобилей

**Условно разрешенные виды использования**

* Гостиницы, подворья, дома приезжих
* Аптеки
* Киоски, временные павильоны розничной торговли
* Общественные туалеты

**Архитектурно-строительные требования**

* Размеры земельного участка определяется проектом планировки.
* Общая стоянка транспортных средств принимаются из расчета – на 10 единовременных посетителей 1 машино-место.

**Охрана культурного наследия**

* В случаях, когда храмовые и обрядовые сооружения являются объектами историко-культурного наследия, территории данных объектов служат для физического сохранения объекта, не подлежат застройке и изменению.

В соответствии с частью 4, частью 6 и частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты:не распространяются на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия; не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий.

Использование градостроительных регламентов определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Брянской области и Выгоничского муниципального района в соответствии с федеральными законами.

#### ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зоны транспортной и инженерной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного, железнодорожного и трубопроводного транспорта, полосы отвода железной дороги и инженерных сетей.

ИT1 ЗОНА МАГИСТРАЛЬНОЙ И УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

Зона магистральной и улично-дорожной сети представляет собой непрерывную систему улиц и дорог для транспортного и пешеходного движения, выделяется в красных линиях в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории с учетом пожарных, санитарно-гигиенических требований, гражданской обороны.

**Основные виды разрешенного использования**

* В коридоре магистральных дорог: размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог, размещение остановочных площадок, местных проездов, расширений дороги, дублирующих участков дорог, защитных сооружений, инженерных коммуникаций в соответствии с утвержденным проектом, а также размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков), павильонов остановочных пунктов общественного транспорта в соответствии с нормативными и санитарными требованиями.
* В коридоре улиц, в пределах красных линий: размещение проезжей части, велосипедных дорожек, тротуаров зеленых насаждений, прокладки подземных инженерных коммуникаций (вне проезжей части), а также размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков), павильонов остановочных пунктов общественного транспорта в соответствии с нормативными и санитарными требованиями.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы
* Защитные зеленые полосы
* Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования
* Допускается размещение площадей обслуживания и торговли сезонного характера на тротуарах, при этом для пешеходного движения должно оставаться не менее 0,5 ширины тротуара

**Условно разрешенные виды использования**

* Размещение отдельных объектов с учетом действующих поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности
* Автосервис для попутного обслуживания автотранспорта
* Автозаправочные станции согласно расчетам и специальному обоснованию
* Автомойки

**Архитектурно-строительные требования**

* Улично-дорожную сеть следует формировать как единую общепоселковую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории муниципального образования
* Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать:
* изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;
* уширение проезжей части перед перекрестками.
* Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время
* Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения
* Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды
* Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к населенному пункту
* При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин
* Общественное пространство примагистральной зоны формируется пешеходной частью (тротуаром), площадками перед зданиями с отступом от линии застройки, скверами

**Санитарно-гигиенические и экологические требования**

* Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов
* Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СП 42.13330.2011 п. 9.5
* Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток
* Расстояние от края оснований проезжей части магистральных улиц общегородского значения до линии регулирования жилой застройки необходимо устанавливать на основании расчета уровней шума в соответствии с требованиями СП 51.13330.2011, при невозможности обеспечения требуемого расстояния до территории жилой застройки – в помещениях жилых и общественных зданий применять меры защиты от шума
* Строительство ливневой канализации с дождеприемниками

Действия градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки: в границах территории общего пользования, в границах территории памятников и ансамблей, занятые линейными объектами, представленные для добычи полезных ископаемых (ст. 36 Градостроительный кодекс РФ).

ИТ2 ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, коммуникаций и объектов, связанных с их обслуживанием. Режим использования данной территории определяется в соответствии с назначением объекта, согласно требованиям специальных нормативов и правил.

**Основные виды разрешенного использования**

* Головные сооружения инженерной инфраструктуры (электрические подстанции, котельные, газораспределительные станции)

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей
* Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
* Озеленение территории
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и пр.)

**Условно разрешенные виды использования**

* Складские объекты
* Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей

**Строительные и санитарно-экологические требования**

* Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства - в соответствии с проектом планировки, СНиП 3.05.04-85\*,

СНиП 3.05.02-88\*, СНиП 41-02-2003.

* Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей.

а) Трассы линий электропередач:

* Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 «Система стандартов безопасности труда, электробезопасности»

Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:

* для линий напряжением: 110 киловольт – 20 метров;
* 35 киловольт – 15 метров.
* 10 киловольт – 10 метров;
* 0,4 киловольт – 2 метра.

В пределах охранных зон линий электропередач запрещается:

* осуществлять строительные, монтажные, поливные работы;
* производить посадку и вырубку деревьев;
* устраивать спортивные площадки и площадки для игр;
* складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы.
* Земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей, но используются ими с обязательным соблюдением требований Правил
* Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем

б) Поселковые инженерные коммуникации:

* Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки микрорайонов и кварталов, улиц, площадей и транспортных устройств
* При разработке проектов улиц и площадей, в их составе обязательным является раздел подземных коммуникаций
* Переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству территорий
* При разработке проектов и прокладке сетей на пересечениях улиц или площадей необходимо определять способ прокладки «открытый» или «закрытый»
* Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:
* под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;
* в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;
* на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).
* Владельцы всех коммуникаций, как подземных так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией
* Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца
* Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам технические условия на присоединение их объектов, обязаны указывать:
* параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;
* точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть;
* условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.
* Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений
* Рекомендуемые минимальные разрывы от газопроводов низкого давления:

 - от малоэтажных жилых зданий, теплиц, складов – 20 м;

 - водопроводных насосных станций, водозаборных и очистных сооружений, артскважин (с учетом требований организации 1, 2 и 3 поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения) – 30 м

* Минимальное расстояние от линии теплотрассы до фундамента зданий и сооружений – 3 м
* Минимальное расстояние от кабелей силовых (всех напряжений) и кабелей связи до фундамента зданий и сооружений – 0,6 м
* Минимальное расстояние от водопроводных сетей и напорной канализации до фундамента зданий и сооружений – 5 м
* Минимальное расстояние от самотечной канализации (бытовой и дождевой) до фундамента зданий и сооружений – 3 м

ИТ3 ЗОНА ПОЛОСЫ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ

Зона полосы отвода железной дороги определена для размещения железнодорожных путей, железнодорожных станций и других объектов и сооружений по обслуживанию железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон указанных объектов.

**Основные виды разрешенного использования**

* Железнодорожные пути сообщения и подъездные пути, непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т.д.)
* Железнодорожные станции, объекты энергетики, водоснабжения и канализации, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта
* Служебные, дежурные, аварийные, охранные и культурно-бытовые здания и иные сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта
* Скверы, бульвары, аллеи
* Проезды, тротуары, зеленые насаждения общего пользования
* Зеленые насаждения специального назначения и питомники для их воспроизводства
* Малые архитектурные формы

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Помещения обслуживающего и дежурно-аварийного персонала, охраны
* Защитные и укрепительные зеленые насаждения
* Площадки для отдыха

**Условно разрешенные виды использования**

* Гаражи и стоянки
* Здания и сооружения, относящиеся к обслуживанию железнодорожного транспорта

#### ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Зоны сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного назначения предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, подсобных хозяйств, садов, пашни, пастбищ, сенокосов. Территории указанных зон могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования.

СХ1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями, садами. Градостроительные регламенты на сельскохозяйственные угодья не распространяются.

**Основные виды разрешенного использования**

* Сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища);
* Многолетние насаждения
* Теплично-парниковые хозяйства
* Ульи, пасеки
* Замкнутые водоемы
* Постройки, связанные с обслуживанием данной зоны
* Внутрихозяйственные дороги

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Лесозащитные полосы
* Коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственной зоны
* Заготовительные объекты
* Погрузочно-разгрузочные площадки
* Сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

**Условно разрешенные виды разрешенного использования**

* Магистральные инженерные сети
* Торговые объекты

СХ2 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в зоне СХ2 возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования**

– Комплексы крупного рогатого скота

– Свиноводческие комплексы и фермы

– Птицефабрики

– Фермы крупного рогатого скота (всех специализаций)

– Фермы коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие, звероводческие (норки, лисы и др.)

* Земельные участки (полевые) для ведения личного подсобного хозяйства
* Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства занятые садоводством
* Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, занятые молочным животноводством и откормом крупного рогатого скота

– Базы крестьянских (фермерских) хозяйств

* Тепличные и парниковые хозяйства
* Ульи и пасеки

**Вспомогательные разрешенные виды использования**

– Здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства

– Цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов

* Открытые и закрытые площадки для хранения сельскохозяйственной техники, площадки транзитного транспорта с местами хранения грузовиков, легковых автомобилей
* Погрузочно-разгрузочные площадки

– Хранилища навоза и помета

* Лесозащитные полосы
* Сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

**Условно разрешенные виды использования**

* Карьеры
* Пожарные депо, пожарные посты
* Склады

#### ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Рекреационные зоны определены на основе сложившегося особого природного ландшафта существующих лесов, лесопарков, парков, скверов и благоустроенных зеленых зон водных пространств и предназначены для организации отдыха и пешеходных прогулок, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Р1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Зона озелененных территорий общего пользования определена для создания и сохранения на территории населенного пункта озелененных территорий, предназначенных для кратковременного отдыха и пешеходных прогулок, а также для улучшения экологической обстановки. В указанных зонах ограничено строительство и ведение хозяйственной деятельности.

**Основные виды разрешенного использования**

* Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность
* Садово-парковые комплексы, лесопарки, парки, скверы, бульвары, аллеи, иные зеленые насаждения общего пользования
* Детские парки, детские игровые комплексы, площадки для игр детей, аттракционы
* Площадки для отдыха
* Спортивные и игровые площадки
* Мемориальные комплексы (без захоронений)
* Фонтаны, малые архитектурные формы
* Санитарная рубка и рубка ухода
* Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Колодцы, родники, источники
* Общественные туалеты
* Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
* Иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий предназначенных для отдыха

**Условно разрешенные виды использования**

* Открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
* Объекты нестационарной мелкорозничной торговли (киоски, павильоны и т.д.)
* Сезонные (устанавливаемые на летний период) объекты общественного питания, торговли и обслуживания населения
* Культовые здания и сооружения (церкви, часовни)
* Летние театры, эстрады

**Архитектурно-строительные требования**

* Размещение и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки
* Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду
* Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СП 42.13330.2011
* Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную
* Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками
* Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта
* Параметры использования территории (% от общей площади)
* зеленые насаждения – 65-75,
* аллеи, дороги – 10-15,
* площадки – 8-12,
* сооружения – 5-7.

**Санитарно-гигиенические и экологические требования**

* Разрешается новое зеленое строительство, реконструкция существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному
* Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп
* Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях
* Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа

Р2 ЗОНА ПРИРОДНЫХ ЛАНДШАФТОВ

Зона природных ландшафтов выделена для сохранения на территории поселения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также искусственно созданных и благоустроенных лесных и лесопарковых территорий, благоприятных по своим природным и лечебно-оздоровительным качествам для организации загородного отдыха, прогулок, туризма, лечения, занятий спортом, активного отдыха на природе, а также для улучшения экологической обстановки. В указанных зонах ограничено строительство и ведение хозяйственной деятельности.

**Основные виды разрешенного использования**

* Лесопарки, лугопарки, лесные массивы
* Места для пикников, костров
* Места для палаточных городков
* Благоустройство территории, малые архитектурные формы
* Пляжи
* Санитарная рубка и рубка ухода
* Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий
* Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
* Вспомогательные некапитальные строения и инфраструктура для отдыха (беседки, скамейки и др.)
* Информационные стенды

**Условно разрешенные виды использования**

* Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
* Мотели, гостиницы
* Кемпинги
* Лодочные станции, водно-спортивные базы
* Дома отдыха, пансионаты, профилактории, санатории, базы отдыха, спортивные и туристические базы, детские лагеря отдыха
* Временные (некапитальные) объекты мелкорозничной торговли (киоски, павильоны и т.д.)
* Сезонные (устанавливаемые на летний период) объекты общественного питания, торговли и обслуживания населения
* Общественные туалеты
* Рекламные конструкции (в случае получения соответствующих разрешений органов местного самоуправления)

**Санитарно-гигиенические и экологические требования**

* В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1 м от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей
* В местах выхода родников на поверхность – устройство декоративного оформления

#### ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Производственно-коммунальные зоны определены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов. Благоустройство территории производственной и санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников производственных и коммунально-складских объектов.

ПК1 ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ И СКЛАДОВ V-IV КЛАССОВ ОПАСНОСТИ (САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ 50-100 М)

Зона предприятий и складов V-IV классов опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов с низкими уровнями шума и загрязнения Зона предназначена для размещения производственно-деловых объектов при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования**

* Промышленные, сельскохозяйственные и коммунальные объекты V класса опасности различного профиля с санитарно-защитной зоной 50 м
* Промышленные, сельскохозяйственные и коммунальные объекты IV класса опасности различного профиля с санитарно-защитной зоной 100 м
* Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания
* Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства
* Пожарные части
* Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства
* Административные организации, офисы
* Помещения обслуживающего персонала

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе транзитных грузовых
* Озеленение
* Площадки для отдыха персонала предприятий
* Пункты оказания первой медицинской помощи
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и пр.)

**Условно разрешенные виды использования**

* АЗС
* Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий
* Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания
* Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон
* Ветеринарные станции с содержанием животных
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

**Архитектурно-строительные требования**

* Планировка, размещение зданий и сооружений промышленного предприятия определяется в соответствии с СП 18.13330.2011
* Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны
* Создание единого архитектурного ансамбля в увязке с прилегающей жилой и общественной застройкой в соответствии с проектом планировки

**Санитарно-гигиенические и экологические требования**

* Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СП 42.13330.2011 п. 8.6)
* Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники
* С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения
* Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промышленной площадки направляются на локальные или центральные очистные сооружения перед каждым выпуском
* Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства

ПК2 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ И СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

Зона предназначена для размещения и функционирования коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**Основные виды разрешенного использования**

* Здания и сооружения жилищно-коммунальных, дорожных и прочих инженерных служб
* Складские сооружения
* Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна
* Холодильники, общетоварные базы
* Авторемонтные и автотранспортные предприятия, мойки грузовых и легковых автомобилей
* Базы дорожной и уборочной техники
* Логистические центры
* Гаражи боксового типа
* Прачечные
* Банно-прачечные комбинаты
* Бани
* Ветеринарные лечебницы
* Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и прочее)
* Типографии, издательства, редакционные офисы
* Пожарные депо, объекты и сооружения пожарной охраны

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Автостоянки бесплатные (гостевые) для временного хранения автомобилей
* Помещения обслуживающего и дежурно-аварийного персонала, охраны
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и пр.)
* Помещения обслуживающего и дежурно-аварийного персонала, охраны
* Площадки для отдыха

**Условно разрешенные виды использования**

* Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний
* Рекламные конструкции (в случае получения соответствующих разрешений органов местного самоуправления)
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

#### ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зоны специального назначения определены для размещения кладбищ, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения и зон их охраны, иных объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

СН1 ЗОНА ВОДОЗАБОРНЫХ СООРУЖЕНИЙ

**Основные виды разрешенного использования**

* Водозаборные сооружения хозяйственно-питьевого назначения

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Озеленение

**Санитарно-гигиенические и экологические требования**

* Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции – в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.04.02-84, СНиП 3.05.04-85\*
* Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки.
* Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требованиям СанПиНа 2.1.4.1110-02
* Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО);
	+ территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной;
	+ дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие;
	+ запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений;
	+ здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях – водонепроницаемые выгреба, исключающие случаи микробного загрязнения территории.
* Мероприятия по II поясу ЗСО:
* запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченной применение удобрений.
* в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании «Санитарных правил содержания территории населенных мест №4690-88» и требований СанПиН 2.1.5.980-00.

СН2 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ, ОТХОДОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ, СКОТОМОГИЛЬНИКОВ

Зона размещения очистных сооружений, отходов потребления, скотомогильников определена для размещения свалок ТБО и иных объектов хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

**Основные виды разрешенного использования**

* Скотомогильники
* Ямы Беккери
* Свалки и полигоны твердых бытовых отходов
* Очистные сооружения

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Инженерные коммуникации, связанные с эксплуатацией и функционированием санитарно-технических сооружений, мусороперерабатывающего производства
* Административные объекты, связанные с эксплуатацией и функционированием санитарно-технических сооружений, мусороперерабатывающего производства
* Вспомогательные объекты, связанные с эксплуатацией и функционированием санитарно-технических сооружений, мусороперерабатывающего производства
* Зеленые насаждения

**Условно разрешенные виды использования**

* Мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы
* Полигоны захоронения неутилизируемых производственных отходов

**Архитектурно-строительные требования**

* Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкция санитарно-технических объектов - в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.04.03-85 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10.
* Выбор и отвод земельного участка для строительства скотомогильника или отдельно стоящей биотермической ямы проводят органы местного самоуправления по представлению организации государственной ветеринарной службы при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии предполагаемого использования земельного участка санитарным правилам.
* Полигоны ТБО могут быть организованы для любых по величине населенных пунктов. Рекомендуется проектирование централизованных полигонов для групп населенных пунктов.

**Санитарно-гигиенические и экологические требования**

* Санитарный и технологический контроль за эксплуатацией сооружений
* Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод
* Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и соответствующими гигиеническими нормативами
* Обязательная организация поверхностного стока
* Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством
* Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли
* Ширина санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:
* жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) – 1000 м;
* скотопрогонов и пастбищ - 200 м;
* автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м.
* Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона ТБО составляет 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны
* Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения. Озеленение территории проводится с использованием породам деревьев, способствующих рекультивации почв и созданию нормальной лесной подстилки: береза, ольха, тополь, ива, клен полевой, дикая вишня
* Не допускается размещение 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.
* Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности N 123-ФЗ».

СН3 ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона кладбищ определена для размещения кладбищ, объектов обслуживания, а также административных объекты, связанные с функционированием кладбища

**Основные виды разрешенного использования**

* Кладбища
* Захоронения
* Мемориальные комплексы
* Благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.)
* Скверы, бульвары, парки, аллеи
* Проезды, тротуары, зеленые насаждения общего пользования

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
* Административные объекты, связанные с функционированием кладбища
* Культовые объекты
* Общественные туалеты
* Открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения легковых автомобилей
* Зеленые насаждения

**Условно разрешенные виды использования**

* Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей
* Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы и пр.)
* Временные киоски розничной торговли

**Архитектурно-строительные требования**

* Параметры застройки устанавливаются в соответствии с МДС 13-2.2000
* Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 и СанПиН № 1600-77
* Размеры санитарно-защитных зон в зависимости от площади и в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10
* Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного поселения, но не может превышать 40 гектаров. При этом также учитываются перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедание, нормы земельного участка на одно захоронение
* Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории
* Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:
* от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:
* 500 м - при площади кладбища от 20 до 40 га (размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается);
* 300 м - при площади кладбища до 20 га;
* 50 м - при площади кладбища до 10 га (для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации).
* От водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации.
* Предусматривается обеспечение доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения в соответствии со СП 59.13330.2012, СП 35-101-2001.

**Санитарно-гигиенические и экологические требования**

* Благоустройство и озеленение территории
* Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища
* В сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований
* В водоохранных зонах рек, озер и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения

СН4 ЗОНА ЗЕЛЁНЫХ НАСАЖДЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ)

Зона зелёных насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны) предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Основные виды разрешенного использования**

* Озеленённые территории санитарно-защитных зон
* Насаждения вдоль автомобильных дорог
* Питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами

**Архитектурно-строительные требования**

* 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
* На участках, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15% площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50% - не менее 10% площади предприятий

**Санитарно-гигиенические и экологические требования**

* Данная зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата
* Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий
* Площадь питомников следует принимать из расчёта 3-5 м²/чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озеленёнными территориями
* Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4м2/чел

ЗОНЫ ТЕРРИТОРИЙ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ

ЛФ1 ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА

ВФ1 ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА

ЗР1 ЗЕМЛИ РЕЗЕРВА

ОХ1 ЗОНА ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

ОХ2 ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Использование земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Федеральным и областным законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

**Глава 11. РЕГЛАМЕНТЫ, ДЕЙСТВУЮЩИЕ В ЗОНАХ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

***Статья 29. Регламенты, действующие в зонах охраны объектов историко-культурного наследия.***

Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны объектов историко-культурного наследия устанавливаются с учетом следующих требований:

* запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
* ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;
* ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;
* обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;
* сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
* благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды;
* иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

До введения в действие специальных регламентов все действия, связанные со строительными или функциональными изменениями в зонах охраны объектов, подлежат обязательному согласованию с государственным уполномоченным органом в области охраны и использования памятников истории и культуры по Брянской области.

**Глава 12. РЕГЛАМЕНТЫ, ДЕЙСТВУЮЩИЕ В ЗОНАХ ПРИРОДНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ ОГРАНИЧЕНИЙ**

***Статья 30. Регламенты использования территорий в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах***

Зоны природно-экологических и санитарно-гигиенических ограничений являются зонами с особыми условиями использования территорий. В зонах с особыми условиями использования территорий устанавливаются два вида регламентации использования территории в условиях конкретных ограничений:

Условно разрешенные виды использования территории - использование разрешено при условии проведения комплекса мероприятий, нейтрализующих действие ограничений, либо при условии выполнения ряда специальных требований.

Запрещенные виды использования территории - использование запрещено безусловно.

Условно разрешенные виды использования территории

В соответствии с действующими на территории РФ нормами и правилами

Запрещенные виды использования территории

Запрещено новое строительство жилых помещений любого типа

В соответствии с действующими на территории РФ нормами и правилами

***Статья 31. Регламенты использования территорий в зонах природно-техногенных ограничений***

Условно разрешенные виды использования

Зона затопления паводком 1% обеспеченности

Для использования территорий в целях капитального строительства необходимо выполнение следующих условий:

Организация и очистка поверхностного стока

Дренирование территории

Защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования

Зона подтопления грунтовыми водами

Для использования территорий в целях капитального строительства необходимо выполнение следующих условий:

Строительство дренажных систем с нормой осушения 5 м

Организация и очистка поверхностного стока

Овражные и прибрежно-склоновые территории

Для использования территорий Ж1–Ж2; ОД1–ОД3 в целях капитального строительства необходимо выполнение следующих условий:

Полное благоустройство овражных и прибрежно-склоновых территорий на основании технико-экономического обоснования и градостроительной ценности в составе: частичная или полная засыпка оврагов; срезка, планировка, закрепление склонов

Организация поверхностного стока

Дренирование территории

Выполнение противооползневых мероприятий

Создание берегоукрепительных сооружений

Территории отработанных карьеров строительных материалов

Возможно использование под разные функции при условии рекультивации отработанных карьеров

Территории в зоне расположения сооружений ливневой канализации

Территории очистных сооружений ливневой канализации, ливнесточные коллекторы и сооружения на них изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции

На территории очистных сооружений ливневой канализации допускается проведение работ по озеленению и утилизации осадка

Запрещенные виды использования

В соответствии с действующими на территории РФ нормами и правилами

***Статья 32. Регламенты использования территорий водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых полос водотоков и водоемов***

Зоны устанавливаются для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира

Использование территорий в соответствии с Водным кодексом РФ (№74-ФЗ), СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В границах водоохранных зон устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

Предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

Предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;

Сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, а также режим их использования определяются в соответствии с требованиями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

 Ширина водоохранных зон устанавливается:

для рек или ручьев от их истока для рек или ручьев протяженностью:

до 10 км – 50 м;

от 10 до 50 км – 100 м;

от 50 км и более – 200 м.

для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья – совпадает с прибрежной защитной полосой;

для истоков реки, ручья – радиус водоохранной зоны 50 м;

для озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 км2, – 50 м;

для магистральных или межхозяйственных каналов – совпадает по ширине с полосами отводов.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается:

в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет для уклона:

обратного или нулевого– 30 м;

до 3 градусов – 40 м;

3 и более градуса – 50 м;

для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков – 50 м;

для озер, водохранилищ, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов) – 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

Ширина береговой полосы водных объектов, а также режим ее использования определяется в соответствии с требованиями статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации.

Ширина береговой полосы устанавливается:

для водных объектов общего пользования за исключением каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более 10 км – 20;

для каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более 10 км – 5.

Запрещенные виды использования территории

Использование сточных вод для удобрения почв

Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ

Складирование мусора

Заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей

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

Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

Добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.

Проектирование, строительство и реконструкция зданий, 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.

Существующая и размещаемая (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда) застройка в водоохранных зонах должна иметь централизованное канализование и оборудоваться сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, указанными для водоохранных зон, запрещаются:

Распашка земель

Размещение отвалов размываемых грунтов

Выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн

Береговой полосой разрешается пользоваться с целью:

Проведения работ по обеспечению судоходства и строительству зданий, строений и сооружений для этих целей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации

Установления на береговой полосе береговых средств навигационного оборудования

Осуществления рубок произрастающих на береговой полосе деревьев и кустарников для обеспечения безопасности судоходства, в том числе видимости береговых средств навигационного оборудования, а также для геодезического обоснования при съемках участков русел рек

Безвозмездного использования для проведения указанных выше работ грунта, камня, гравия, деревьев и кустарников, находящиеся в пределах береговой полосы

Устройства временных сооружений для причаливания, швартовки и стоянки судов и иных плавучих объектов, погрузки, выгрузки и хранения грузов, посадки на суда и высадки с судов пассажиров по согласованию с соответствующими федеральными органами исполнительной власти в установленном порядке

Строительства временных строений и проведение других необходимых работ в случаях непредвиденных зимовок судов или транспортных происшествий с судами

**Глава 13. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ ПОСЕЛЕНИЯ**

***Статья 33. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства***

1. Благоустройство подразделяется на виды:

инженерное благоустройство территории;

общее благоустройство;

специальное благоустройство;

озеленение и ландшафтная архитектура.

2. Основной задачей инженерного благоустройства является создание благоприятных условий для жизни и деятельности сельского населения и обеспечение необходимого технологического уровня окружающей среды.

Объектами инженерного благоустройства являются:

отвод поверхностных и паводковых вод;

понижение уровня грунтовых вод;

защита от подтопления;

обеспечение допустимых уклонов улиц и проездов;

организация проезда автотранспорта и пешеходов;

создание безбарьерной среды для маломобильных групп населения при строительстве и ремонте улиц, тротуаров, пешеходных дорог и т.п.

освещение улиц.

3. Основной задачей общего благоустройства является повышение уровня комфорта пребывания человека в жилой среде, удобство пользования инженерными коммуникациями, а так же организация полноценных социальных контактов, отвечающих современным требованиям.

Объектами общего благоустройства являются:

объемные сооружения (остановочные навесы, беседки, ротонды и т.п.);

устройства для оформления озеленения (перголы, цветочницы, клумбы, приствольные решетки и т.п.);

ограждения;

плоскостные планировочные элементы (пешеходные дорожки, мощение, лестничные сходы и т.п.);

водные устройства (фонтаны, бассейны, питьевые фонтанчики и т.п.);

зрелищные сооружения (эстрады, танцплощадки, передвижные зверинцы и т.п.);

детское игровое оборудование;

садово-парковое оборудование;

оборудование спортивных площадок;

коммунально-бытовое оборудование (мусоросборники, телефонные будки, пляжное оборудование и т.п.);

осветительные устройства (декоративные фонари, подсветка фасадов, газонные светильники и т.п.);

визуальные коммуникации (рекламные установки, знаки-ориентиры, стенды и т.п.);

некапитальные и нестационарные объекты торговли (коммерческие киоски и павильоны, палатки, лотки, площадки для сезонной летней торговли, мини-рынки).

4. Основной задачей специального благоустройства является обогащение эстетических, духовных качеств среды населённых пунктов художественными и декоративными средствами.

Объектами специального благоустройства являются:

произведения монументально-декоративного искусства, выполняемые из долговечных материалов;

поселковая, районная, областная и государственная символика;

праздничное оформление.

5. Ландшафтная архитектура является важнейшей составной частью градостроительства, органично включающая жилую среду в ее природное окружение и вносящая элементы природы в архитектурно-пространственную организацию населённого пункта.

Основными объектами озеленения и ландшафтной архитектуры являются: парки, скверы, сады, бульвары, лесопарки.

6. Основными требованиями к элементам благоустройства являются:

функциональная определенность;

изготовление из современных строительных материалов;

соблюдение требований эргономики;

долговечность и безопасность эксплуатации;

гармоничное сочетание с окружением;

учет национальных и архитектурных традиций населённых пунктов поселения.

7. Работы по благоустройству территории проводятся:

по инициативе собственника, пользователя объекта;

по инициативе лица, не являющегося собственником, арендатором;

по предписанию органов власти, контроля и надзора;

по условиям исходно-разрешительной документации при проведении компенсационного благоустройства (озеленения).

8. Основанием для разработки проектной документации по указанным работам является:

заявление собственника, пользователя объекта;

поручение Главы Хмелевского сельского поселения Выгоничского района;

поручение заместителя Главы, курирующего вопросы строительства;

предписания органов контроля и надзора.

9. Основанием для строительства объектов благоустройства является приказ Главы Хмелевского сельского поселения Выгоничского района или его заместителя.

***Статья 34. Требования к внешнему облику МО и улучшению его эстетического уровня***

1. В целях формирования эстетически полноценной среды необходимо осуществлять мероприятия средствами художественного проектирования, декоративно-прикладного искусства и ландшафтного дизайна.

2. Формирование внешнего облика путем улучшения его эстетических качеств необходимо осуществлять путем разработки и реализации комплексных проектов архитектурно-художественного оформлении и благоустройства, в частности:

комплексное проектирование открытых пространств (пешеходных зон, зон отдыха, детских площадок, ярмарок и др.);

комплексное решение улиц и проездов;

архитектурно-художественное освещение зданий и сооружений;

надстройка и реконструкция фасадов зданий;

реконструкция первых этажей зданий, включая создание входов, витрин, вывесок, реклам магазинов и других учреждений обслуживания;

размещение средств наружной рекламы и информации;

размещение временных сооружений, малых торговых точек и др.

3. Все работы, влияющие на формирование внешнего облика (монументально-художественное оформление зданий, сооружений, скульптур, архитектурно-художественное освещение, размещение мемориальных досок, создание цветников, фонтанов, летних кафе, павильонов на остановках транспорта, торговых киосков и павильонов, ремонт и покраска фасадов, установка средств наружной рекламы и информации, типы устанавливаемых на улицах опор освещения, скамеек, урн и другие элементы дизайна) подлежат обязательному согласованию с соответствующим структурным подразделением администрации Хмелевского сельского поселения.

Все объекты, сооружаемые для повышения эстетического уровня внешнего облика муниципального образования, подлежат комиссионной приемке.

Приемку объектов внешнего оформления среды осуществляет комиссия, возглавляемая главным архитектором Выгоничского муниципального района.

***Статья 35. Требования по охране окружающей среды***

1. Природоохранные требования, предъявленные к обоснованию, проектированию и строительству всех видов объектов определяются законодательством РФ.

2. Выбор места предполагаемого строительства должен производиться с учетом возможного негативного влияния как нормально работающего, так и аварийного объекта на все элементы окружающей среды: недра, подземные и поверхностные воды, растительный и животный мир, атмосферу и соответствовать действующим нормативам по охране окружающей среды.

3. Предприятия и организации, деятельность которых ведет к нарушению геологической среды, обязаны на этапе проектирования своей деятельности с опережением разрабатывать проекты рекультивации, защиты подземных вод.

4. Организации, деятельность которых связана с водопользованием, обязаны на стадии разработки проекта получить разрешение на все виды спецводопользования.

Выбор места для размещения объектов межрайонного, областного и федерального значения, а также потенциально опасных объектов согласовывают с государственными органами в области охраны окружающей среды и природопользования по Брянской области.

***Статья 36. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры***

1. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры должно производиться в соответствии с отраслевыми схемами, градостроительной документацией, требованиями действующих строительных норм и правил (СНиП), настоящими правилами и другой нормативной документацией.

2. Для развития инженерных сетей поселения составляются следующие виды специальных и комплексных проектов:

проекты развития отраслевых схем;

проекты строительства отдельных транзитных или магистральных коммуникаций, входящих в отраслевую систему;

проекты уличных и внутриквартальных сетей в составе проектов застройки;

проекты строительства отдельного объекта или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства с подключением к существующим инженерным сетям.

В целях развития инженерных сетей при разработке градостроительной документации определяются коридоры для магистральных инженерных сетей и площадки для размещения инженерных сооружений с последующим резервированием земельных участков.

3. К инженерным сетям относятся:

трубопроводы: водопровода, канализации, дренажа, теплопровода, газопровода;

кабели силовые электрические, воздушные линии электропередач, сети слабого тока (телефонные, радиотрансляционные, сигнальные и др.).

4. Основанием для проектирования инженерных сетей и сооружений являются:

паспорт на участок строительства;

задание на проектирование, оформленное и утвержденное в установленном порядке;

акт выбора трассы инженерной сети, в случае ее прохождения по не застроенной территории, не муниципальным землям.

5. Проектная документация всех видов инженерных сетей должна выполняться, в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил, на современной топографической подоснове, со сроком давности, не превышающим одного года, проектной организацией, имеющей лицензию на данный вид работ. В случае отсутствия современной топографической подосновы заказчик – застройщик обязан выполнить или откорректировать съемку силами любой организации, имеющий лицензии на данный вид работ.

6. При разработке проектов инженерных сетей с пересечением улиц и площадей принимать способ прокладки «закрытый или открытый» по согласованию с соответствующим структурным подразделением администрации Хмелевского сельского поселения и ГИБДД. В случае пересечения улиц или площадей центральной части населенных пунктов запрещается производство работ открытым способом.

7. Запрещается всякое перемещение подземных сетей и сооружений, не предусмотренное проектом, без согласования с эксплуатационной организацией.

8. В случае обнаружения при производстве земляных работ сооружений и коммуникаций, не зафиксированных в проекте, строительная организация ставит в известность заказчика, который обязан вызвать на место работ представителей проектной и эксплуатационной организации, по принадлежности, для принятия решения о внесении изменений в проект и на планшеты геосъемки поселения.

9. Технический надзор за строительством инженерных сетей и сооружений осуществляют:

заказчик (застройщик);

проектная организация (при заключении договора на авторский надзор);

эксплуатационная организация (по принадлежности);

Отдел архитектуры Администрации Выгоничского муниципального района.

10. Восстановление покрытия дорог и тротуаров непосредственно после проведения работ по строительству инженерных сетей осуществляется организацией, ведущей строительство или по ее заказу, специализированной организацией.

Работы по восстановлению твердого покрытия, зеленых насаждений оформляются актом с участием представителей Администрации Хмелевского сельского поселения Выгоничского муниципального района и Отдела архитектуры Администрации Выгоничского муниципального района Брянской области.

Качество восстановительных работ должно соответствовать требованиям строительных норм.

Заказчик несет ответственность за выполнение всего объема специализированных и восстановительных работ в течение трех лет.

11. Проектирование и проведение земляных, строительных и иных работ на территории объектов культурного наследия и в зонах их охраны производится в соответствии с положениями статьи 35 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

12. Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

13. При необходимости нарушения существующих зеленых насаждений вырубленные насаждения должны компенсироваться новой посадкой. Мероприятия по посадке зеленых насаждений должны предусматриваться проектами, отражаться в сметах.

14. Ответственность за повреждение зеленых насаждений и подземных коммуникаций при разрытии, нарушении действующих норм и правил несет организация, производящая работы и персональное лицо, ответственное за производство работ.

Поврежденные коммуникации, зеленые насаждения должны быть восстановлены виновником.

15. В целях безопасности существующих подземных коммуникаций в местах, где намечено производство работ, устанавливается типовой предупреждающий знак в соответствии с условиями производства работ в пределах охраняемых зон.

16. В процессе строительства генеральным подрядчиком должен осуществляться геодезический контроль точности прокладки инженерных коммуникаций выполнением исполнительной съемки.

17. По окончании прокладки инженерных коммуникаций, до закрытия траншей и котлованов, строительная организация обязана составить исполнительные чертежи и передать их заказчику (за подписью исполнителя и геодезиста).

18. Все работы по ликвидации недействующих подземных сетей должны быть отражены на соответствующих планшетах геодезической съемки.

19. Для добычи полезных ископаемых (в т.ч. пресных и минеральных вод), строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, обязаны получать лицензию на право пользования недрами.

Лицензия на право пользования недрами не требуется при проведении региональных геолого-геофизических работ, научно-исследовательских, палеонтологических и других работ, направленных на общее изучение недр, геологических работ по созданию и ведению мониторинга природной среды, контроля за режимом подземных вод, а также иных работ, проводимых без существенного нарушения целостности недр.

Не требуется также оформление лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод из первого от поверхности водоносного горизонта на тех участках, где он является источником централизованного водоснабжения и используется только для удовлетворения нужд земледельцев (землепользователей) в воде хозяйственно-питьевого и технического назначения, и если отбор подземных вод из него осуществляется с помощью простейших водозаборных сооружений.

Это относится и к использованию недр для водоснабжения индивидуальных, приусадебных, крестьянских (фермерских) хозяйств, садовых, дачных участков и других мелких потребителей.

Владельцы земельных участков имеют право по своему усмотрению в их границах осуществлять без применения буровзрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых и строительства подземных сооружений для собственных нужд на глубину до 5 метров по согласованию с администрацией поселения.

20. Трассы магистральных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов) должны прокладываться вне границ населённого пункта, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений и находиться от них на расстояниях в соответствии со СНиП 2.05.06.-85 «Магистральные трубопроводы».

21. Полигоны твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов относятся к объектам областного значения, и по предпроектной и проектной документации на их размещение и строительство необходимы согласования Департамента Брянской области по строительству и архитектуре, областного центра ТО ТУ Роспотребнадзора и облкомприроды с составлением заключения Государственной экологической экспертизы.

Площадь участка, отводимого под полигоны, принимается, как правило, из условия срока его эксплуатации не менее 15 лет.

Размеры земельных участков и санитарно-защитных зон предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов следует принимать по СНиП 2.07.01-89\* и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размещение и строительство объектов сбора, складирования, переработки и захоронения промышленных отходов осуществляются в соответствии с «Временными правилами охраны окружающей среды от отходов производства и потребления в Российской Федерации», утвержденными заместителем министра охраны окружающей среды.

22. Земельные участки инженерных сооружений могут обноситься неглухими ограждениями, должны иметь подъездные автодороги с твердым покрытием, площадки для стоянки и разворота автотранспорта, должны быть озеленены по периметру ствольными и кустарниковыми зелеными насаждениями и быть снабжены необходимой рекламной информацией и указателями.

***Статья 37. Осуществление инженерных изысканий***

1. Производство всех инженерных изысканий разрешается выполнять только при наличии регистрации (разрешения) работ в соответствующих органах.

2. Организации, осуществляющие производство инженерных изысканий, должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

3. Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

* инженерно-геодезические изыскания;
* инженерно-геологические изыскания;
* инженерно-экологические изыскания;
* инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

* гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;
* исследование грунтов оснований зданий и сооружений;
* обустройство артскважин;
* устройство линейных сооружений;
* поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;
* иные виды работ.

4. Документы о регистрации действительны в течение указанных в них сроков начала и окончания работ. Если по каким-либо причинам работы не были закончены в указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

5. В случае аннулирования, утери документов о регистрации, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен ранее выданного документа осуществляется в порядке, предусмотренном для регистрации соответствующих работ.

6. На «Градостроительном плане земельного участка» выполненном на топографической основе, помимо наименования организации, выполняющей топографическую съемку, дополнительно необходимо указывать сведения о дате и номере регистрации изысканий.

***Статья 38. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия***

1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

* объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в том числе объектов археологического наследия;
* достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;
* военных и гражданских захоронений.

2. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территории выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

3. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изъятие земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются, за исключением случаев установленных законодательством.

4. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

5. Работы по сохранению объектов культурного наследия в Хмелевском сельском поселении проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных Государственной инспекцией по охране культурного наследия Брянской области по заявке собственника или пользователя объекта культурного наследия.