# сокр

# Тульская область

**Муниципальное образование рабочий поселок Первомайский**

**Щекинского района**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**301212, Тульская обл., Щекинский район, п. Первомайский, пр. Улитина, д.12 т.6-38-12**

от 22 марта 2012 г. № 40-194

**Р Е Ш Е Н И Е**

Об утверждении «Правил землепользования и застройки

муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щёкинского района Тульской области»

Рассмотрев представленный главой администрации МО р.п. Первомайский проект «Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щёкинского района Тульской области», в соответствии со [статьей 32](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=113349;fld=134;dst=100511) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [статьей 14](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=113646;fld=134;dst=101150) Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", учитывая результаты публичных слушаний от 22 ноября 2011 г, на основании статьи 27 Устава муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района, собрание депутатов МО р.п. Первомайский,

**РЕШИЛО**:

1. Утвердить «Правила землепользования и застройки муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щёкинского района Тульской области» - (приложение).

2. Опубликовать Правила землепользования и застройки муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щёкинского района Тульской области в газете "Щёкинский муниципальный вестник" и на официальном сайте МО р.п. Первомайский.

3. Решение вступает в силу со дня его опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района (Тишутин А. Д.) и постоянную комиссию по вопросам собственности и развитию инфраструктуры Собрания депутатов МО р.п. Первомайский (Л.А.Павлова.).

Глава муниципального образования

р.п. Первомайский А.В. Федотов

Согласовано:

Начальник сектора по правовым вопросам

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В.Рейн

«\_\_\_\_» марта 2012 г.

Председатель постоянной комиссии

по экономической политике и бюджетно-финансовым вопросам

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Гамбург

«\_\_\_\_» марта 2012 г.

Председатель постоянной комиссии

по вопросам собственности и развитию инфраструктуры

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.А.Павлова

«\_\_\_\_» марта 2012 г.

Председатель постоянной комиссии

по приоритетным направлениям

социального развития и по работе с молодежью:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Н.Пешкова

«\_\_\_\_» марта 2012 г.

**Протокол**

**публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области**

Общие сведения о проекте Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области, представленном на публичные слушания:

**Территория разработки:** Муниципальное образование рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области

**Сроки разработки:** 2008-2011 г.

**Организация заказчик:** администрация муниципального образования Щекинский район (муниципальный контракт №44/08 от 08.05.2008г.)

**Организация разработчик:** Государственное унитарное предприятие Тульской области «Архитектурно-проектное бюро градостроительного кадастра и землепользования»

**Сроки проведения публичных слушаний:** с 15.09.2011г. по 22.11.2011г.

**Форма оповещения:** газета «Щекинский вестник» от 24.09.2011г. №38(14836), официальный сайт МО р.п.Первомайский [www.pervomayskiy-mo.ru](http://www.pervomayskiy-mo.ru)

**Место проведения публичных слушаний:** МО р.п.Первомайский, р.п.Первомайский, пр.Улитина, д.12, 2 этаж, зал заседаний администрации МО р.п.Первомайский

**Участники публичных слушаний:** жители р.п.Первомайский МО р.п.Первомайский Щекинского района, правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений на территории МО р.п.Первомайский, депутаты Собрания депутатов МО р.п.Первомайский

**Дата проведения:** 22 ноября 2011 года

**Время проведения:** 15:00

**Председательствующий:** Тишутин Александр Дмитриевич – председатель организационного комитета.

**Секретарь:** Рейн Инесса Владимировна – секретарь организационного комитета.

**Присутствовало:** 35 человек.

**Повестка дня:**

1. О рассмотрении проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области.

Докладчик: А.Д.Тишутин

СЛУШАЛИ: О рассмотрении проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области.

Докладчик: Тишутин Александр Дмитриевич – председатель Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области.

Руководствуясь ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ, ст.15, 28 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправлении в Российской Федерации», ст.19 Устава муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района, Положением «Об организации и проведении публичных слушаний в муниципальном образовании рабочий поселок Первомайский Щёкинского района» от 23 ноября 2006 года №18-63, Положением «О порядке проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории МО р.п.Первомайский» от 18 ноября 2009 года №10-47, информация о проведении публичных слушаний по вопросу «О рассмотрении проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области», в соответствии с постановлением главы муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области от 15 сентября 2011 года №8 «О назначении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области» была опубликована в газете «Щекинский вестник» от 24 сентября 2011 года №38(14836). Проект Правил был опубликован в газете «Щекинский вестник» 24 сентября 2011 года №38(14836) и на официальном сайте администрации МО р.п.Первомайский. Предложения и замечания по данному вопросу поступили в организационный комитет по проведению публичных слушаний по адресу: р.п.Первомайский, пр.Улитина, д.12 до 17:30ч. 21 ноября 2011 года.

Поступившие замечания сформированы в таблицу (Приложение к Протоколу), рассмотрены на публичных слушаниях 22.11.2011 и в результате обсуждения вопроса «О рассмотрении проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области» А.Д.Тишутиным был зачитан итоговый документ - заключение о результатах публичных слушаний.

По итогам проведения публичных слушаний было принято следующее решение:

1. Принять итоговый документ – заключение о результатах публичных слушаний.
2. Внести изменения в проект Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области с учетом поступивших замечаний и предложений (Приложение).
3. Поддержать проект Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области.
4. Направить итоговый документ – заключение о результатах публичных слушаний, протокол публичных слушаний, главе администрации МО р.п.Первомайский муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области.
5. Направить проект Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области главе муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области.
6. Опубликовать настоящий итоговый документ публичных слушаний – заключение о результатах публичных слушаний в газете «Щекинский вестник».

Председатель оргкомитета: А.Д.Тишутин

Секретарь оргкомитета: И.В.Рейн

Приложение

**Замечания и предложения по проекту Правил землепользования и застройки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Часть, глава, статья, подпункт | Обоснование возражений | Предложения по изменению |
|  | Часть III, статья 49, пункт 3 | Санитарными правилами и нормами «Санитарные правила для предприятий продовольственной торговле» СанПиН 2.3.5.021-94 | Данные правила утратили силу в соответствии с постановлением главного санитарного врача РФ «О санитарных правилах утративших силу» от 07.09.2001 года №20 |
|  | Часть III, статья 49, пункт 4 | Виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.1.1/2.1.1.1200-03 | Внести изменение в номер данного СанПиНа - 2.2.1/.2.1.1.1200-03 |
|  | Часть III, статья 49, пункт 4 | Условно- разрешенные виды использования…на основе СанПин 2.1.1/2.1.1.1200-03 | Внести изменение в номер данного СанПиНа - 2.2.1/.2.1.1.1200-03 |
|  | Приложение 3 | Государственный список памятников истории… | Памятник погибшим воинам находится в собственности МО р.п. Первомайский. |
| Церковь святителя Николая | Свято-Никольский храм - р.п.Первомайский, ул.Шоссейная, д.29, собственность Тульской Епархии РПЦ |
| Церковно-приходская школа | Церковно-приходская школа расположена по адресу: р.п.Первомайский, ул. Шоссейная, д.30, здание находится в оперативном управлении ФГУК «ГМиПЗ «Музей-усадьба Л.Н.Толстого Ясная Поляна» |
|  | Абзац 18, Приложение 3 | На территории МО р.п.Первомайский имеются следующие мемориальные доски… | В соответствии с Решением Собрания депутатов МО р.п.Первомайский от 18 марта 2010 года №14-76 установлена мемориальная доска заслуженному учителю школы РСФСР, писателю, географу, краеведу Дориану Михайловичу Романову (р.п.Первомайский, ул.Дачная, д.14),  мемориальная доска Герою Советского союза Николаю Семёновичу Новикову (р.п.Первомайский, ул.Интернациональная, д.8); мемориальная доска Герою Советского союза Борису Николаевичу Емельянову (р.п.Первомайский, ул.Симферопольская, д.19); мемориальная доска Игорю Вячеславовичу Абросимову геройски погибшему в Афганистане 22.11.1985г. награжденному Орденом Красной Звезды посмертно (р.п.Первомайский, пр.Улитина, д.24, МОУ СОШ №16); мемориальная доска Дмитрию Викторовичу Новикову, погибшему 01.09.1996г. в Чеченской Республике, награждённому Орденом мужества посмертно (р.п.Первомайский, ул.Школьная, д.8, МОУ СОШ №15)». |
|  | Приложение 3 | К мероприятиям по совершенствованию нормативно-правовой базы… | Положение «О порядке установки в МО р.п.Первомайский Щёкинского района Тульской области мемориальных досок и других памятных знаков» принято Решением Собрания депутатов МО р.п.Первомайский 18 марта 2010 года №14-75 |
|  | Глава 4, статья 18, пункт 1 | Указано МО г.Щекино | Заменить на МО р.п.Первомайский |
|  | Глава 4, статья 18, пункт 4 | - ОАГ – в части согласований | Расшифровать ОАГ |
|  | Глава 6, статья 24, пункт 3 | Указано МО г.Щекино | Заменить на МО р.п.Первомайский |
|  | Глава 12, статья 42, пункт 6 | …утвержденных Решением Собрания депутатов от 20 ноября 2009 года №83-477 «Правил благоустройства и санитарного содержания территории МО г.Щекино Щекинского района». | Заменить …утвержденных решением Собрания депутатов МО р.п.Первомайский от 02 июля 2007 года №11-34 «Об утверждении Правил санитарного содержания, благоустройства и озеленения территории МО р.п.Первомайский», решением Собрания депутатов МО р.п.Первомайский от 01 октября 2008 года №17-61 «Об утверждении Положения о порядке организации благоустройства и озеленения территории муниципального образования рабочий поселок Первомайский» |
|  | Часть II, статья 46 | …в соответствии с генеральным планом МО г.Щекино | Заменить на МО р.п.Первомайский |
|  | абз.5 Введения | текст «с 1 января 2012 года» | заменить текстом «с 31 декабря 2012 года» |
|  | ст.9 | текст «от 12 апреля 2006 года №6-317» | заменить текстом «от 12 апреля 2006 года №6-17» |
|  |  | текст «с изменениями 2007-2008г.г.» | заменить текстом «с изменениями 2007-2012г.г.» |
|  | п.6 ст.42 | текст «благоустройства города» | заменить текстом «благоустройства посёлка» |

**Заключение**

**о результатах публичных слушаний по проекту**

**Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области**

Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области назначены постановлением главы муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области от 15 сентября 2011 года №8 «О назначении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области» в целях реализации положений ст.28, ст.31 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ «[Градостроительный кодекс Российской Федерации](http://sertolovo.bezformata.ru/word/gradostroitelnij-kodeks-rossijskoj-federatcii/514407/)», ст.15, 28 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправлении в Российской Федерации», ст.19 Устава муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района, Положением «Об организации и проведении публичных слушаний в муниципальном образовании рабочий поселок Первомайский Щёкинского района» от 23 ноября 2006 года №18-63, Положением «О порядке проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории МО р.п.Первомайский» от 18 ноября 2009 года №10-47.

Проект Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области разработан Государственным унитарным предприятием Тульской области «Архитектурно-проектное бюро градостроительного кадастра и землепользования» в соответствии с муниципальным контрактом №44/08 от 08.05.2008г. администрации муниципального образования Щекинский район.

Дата и время проведения: 22 ноября 2011 года в 15-00.

Место проведения публичных слушаний:МО р.п.Первомайский, р.п.Первомайский, пр.Улитина, д.12, 2 этаж, зал заседаний администрации МО р.п.Первомайский

Тема публичных слушаний: обсуждение проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области

Количество участников: 35 человек, жители р.п.Первомайский МО р.п.Первомайский Щекинского района, правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений на территории МО р.п.Первомайский, депутаты Собрания депутатов МО р.п.Первомайский

Информирование заинтересованных лиц было осуществлено посредством публикации информации в газете «Щекинский вестник» от 24.09.2011г. №38(14836), проект Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области размещен на официальном сайте МО р.п.Первомайский [www.pervomayskiy-mo.ru](http://www.pervomayskiy-mo.ru)

Замечания и предложения по вынесенному на публичные слушания проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района Тульской области могли быть представлены заинтересованными лицами в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в письменной форме по адресу: Тульская область, Щёкинский район, МО р.п.Первомайский, р.п.Первомайский, пр.Улитина, д.12, до 18.11.2011 г. с 8-30 до 17-30.

Организация экспозиции демонстрационных материалов: с текстовыми и графическими материалами проекта Правил землепользования и застройки (картой градостроительного зонирования территории муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щёкинского района Тульской области) можно было ознакомиться в здании администрации по адресу: Тульская область, Щёкинский район, МО р.п.Первомайский, р.п.Первомайский, пр.Улитина, д.12, до 18.11.2011 г. с 8-30 до 17-30.

Во время проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района Тульской области были представлены материалы:

1. Проект Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района Тульской области

2. Графические материалы: карта градостроительного зонирования территории муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района Тульской области

Письменных замечаний и предложений по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района Тульской области от заинтересованных лиц в администрацию МО р.п.Первомайский Щекинского района Тульской области до проведения публичных слушаний не поступило.

Замечания, предложения, поступившие в Комиссию по подготовке проекта ПЗЗ поступили во время проведения публичных слушаний.

В целом по результатам анализа поступивших замечаний и предложений проект Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района Тульской области получил положительную оценку.

Среди замечаний и предложений, относящихся к проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района Тульской области, выделены такие вопросы как: уточнение наименования населенного пункта, правильное указание СанПиНов, уточнение наименования памятников культурного и исторического наследия, пополнение списка мемориальных досок.

Комиссия рекомендует учесть в проекте Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района Тульской области замечания и предложения участников публичных слушаний.

Выводы и рекомендации Комиссии по результатам проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области, оценив представленные материалы по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области, протокол публичных слушаний, замечания и предложения участников публичных слушаний по обсуждаемому проекту, считает, что процедура проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации, в связи, с чем публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области признает состоявшимися.
2. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области Комиссии следует обеспечить внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области с учетом настоящего заключения.
3. Рекомендовать организации-заказчику администрации МО Щёкинский район учесть в проекте Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области предложения и замечания участников публичных слушаний, принятые Комиссией.
4. Представить проект Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области на рассмотрение в Собрание депутатов МО р.п.Первомайский в установленном порядке.
5. В целях доведения до всеобщего сведения информации о принятых Комиссией решениях, настоящее заключение подлежит размещению на официальном сайте администрации МО р.п.Первомайский, а также в газете «Щёкинский вестник». Заинтересованные лица вправе обратиться с запросами о предоставлении информации о принятых Комиссией решениях, которые рассматриваются в соответствии с законодательством об обращениях граждан.

Председатель оргкомитета: А.Д.Тишутин

Секретарь оргкомитета: И.В.Рейн

Приложение к решению

Собрания депутатов

МО р.п. Первомайский

от 22 марта 2012 г. № 40-194

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

«АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНОЕ БЮРО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ»

ГУП ТО «АПБ ГК и З»

# сокр

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**рабочий поселок**

**ПЕРВОМАЙСКИЙ**

**ЩЕКИНСКОГО РАЙОНА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

**ПРОЕКТ**

Муниципальный контракт

№ 44/08 от 08.05.2008 г.

ДИРЕКТОР ГУП ТО «АПБ ГК И З» А. Ю. МИЛЯЕВ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА А. Г. ПИМКИН

РУКОВОДИТЕЛЬ КОЛЛЕКТИВА А. П. МАКАРОВ

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА Л. Г. БАЛАШОВА

**ТУЛА, 2010 г.С О С Т А В П Р О Е К Т А.**

**ЧАСТЬ I.**

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА.

**ЧАСТЬ II.**

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

в составе:

**1. Карта градостроительного зонирования территории МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области.**

1. **Карта** **зон с особыми условиями использования территории**

**МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области.**

карта зон охраны объектов культурного наследия.

карта зон ограничений по санитарно - гигиеническим условиям.

карты зон ограничений по условиям охраны водных объектов.

**ЧАСТЬ III.**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Генеральный план и Проект Правил землепользования и застройки муниципального образования р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области (далее – Правила) выполнен Государственным унитарным предприятием Тульской области «Архитектурно-проектным бюро градостроительного кадастра и землепользования» (ГУП ТО «АПБ ГК и З») в соответствии с Муниципальным контрактом № № 44/08 от 08.05.2008г. заключенным с администрацией МО Щекинский район.

ДИРЕКТОР ГУП ТО «АПБ ГК И З» Алексей Юрьевич

МИЛЯЕВ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА Анатолий Григорьевич

ПИМКИН

компьютерное и техническое обеспечение проекта

РУКОВОДИТЕЛЬ КОЛЛЕКТИВА Александр Петрович

МАКАРОВ

информационное обеспечение, сбор исходных данных

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА Лариса Григорьевна

БАЛАШОВА

автор проекта

1. Государственное унитарное предприятие Тульской области «Архитектурно-проектное бюро градостроительного кадастра и землепользования» выражает благодарность администрации МО Щекинский район Тульской области, администрации МО р. п. Первомайский Щекинского района, всем организациям и учреждениям,предоставившим информацию при сборе исходных данных.

**С О Д Е Р Ж А Н И Е.**

В В Е Д Е Н И Е.

**ЧАСТЬ I.**

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | **Стр.** | |
| **Глава 1.** | **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.** | | **9** | |
| Статья 1. | Основные понятия, используемые в Правилах | | **9** | |
| Статья 2. | Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки | | **15** | |
| Статья 3. | Градостроительные регламенты и их применение | | **17** | |
| Статья 4. | Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | | **20** | |
| **Глава 2.** | **ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ** | | **20** | |
| Статья 5. | Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | | **20** | |
| Статья 6. | Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам | | **21** | |
| ПОЛОЖЕНИЕ 1 | | **РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ** | | **21** | |
| **Глава 3.** | **УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | | **21** | |
| Статья 7. | Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, их действиях | | **21** | |
| Статья 8. | Комиссия по землепользованию и застройке | | **22** | |
| Статья 9. | Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил | | **23** | |
| **Глава 4.** | **ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ** | | **25** | |
| Статья 10. | Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции | | **25** | |
| Статья 11. | Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель | | **27** | |
| Статья 12. | Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей | | **28** | |
| Статья 13. | Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации муниципального образования | | **30** | |
| Статья 14. | Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости | | **31** | |
| Статья 15. | Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления муниципального образования | | **31** | |
| Статья 16. | Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей | | **32** | |
| Статья 17. | Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации муниципального образования | | **33** | |
| Статья 18. | Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации муниципального образования | | **34** | |
| Статья 19. | Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения | | **36** | |
| Статья 20. | Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов | | **36** | |
| ПОЛОЖЕНИЕ 2 | **ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ** | | **38** | |
| **Глава 5.** | **ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** | | **38** | |
| Статья 21. | Общие положения о планировке территории | | **38** | |
| Статья 22. | Градостроительные планы земельных участков | | **40** | |
| **Глава 6.** | **ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ** | | **40** | |
| Статья 23. | Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков | | **40** | |
| Статья 24. | Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям | | **41** | |
| ПОЛОЖЕНИЕ 3 | **ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | | **42** | |
| **Глава 7.** | **ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ** | | **42** | |
| Статья 25. | Общие положения о публичных слушаниях | | **42** | |
| Статья 26. | Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил | | **43** | |
| Статья 27. | Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории | | **44** | |
| **Глава 8.** | **ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ** | | **46** | |
| Статья 28. | Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд | | **46** | |
| Статья 29. | Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд | | **47** | |
| Статья 30. | Условия установления публичных сервитутов | | **48** | |
| ПОЛОЖЕНИЕ 4 | **ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.** | | **48** | |
| **Глава 9.** | **СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ** | | **48** | |
| Статья 31. | Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости | | **48** | |
| Статья 32. | Подготовка проектной документации | | **49** | |
| Статья 33. | Выдача разрешений на строительство | | **52** | |
| Статья 34. | Строительство, реконструкция | | **53** | |
| Статья 35. | Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | | **56** | |
| ПОЛОЖЕНИЕ 5 | **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | | **58** | |
| **Глава 10.** | **ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА** | | **58** | |
| Статья 36. | Действие Правил по отношению к генеральному плану МО р. п. Первомайский, документации по планировке территории | | **58** | |
| Статья 37. | Основание и право инициативы внесения изменений в Правила | | **58** | |
| Статья 38. | Внесение изменений в Правила | | **59** | |
| **Глава 11.** | **КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ** | | **60** | |
| Статья 39. | Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости | | **60** | |
| Статья 40. | Контроль за использованием объектов недвижимости | | **61** | |
| Статья 41. | Ответственность за нарушения Правил | | **61** | |
| ПОЛОЖЕНИЕ 6 | **РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | | **61** | |
| **Глава 12.** | **ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ** | | **61** | |
| Статья 42. | Объекты благоустройства, внешнее оформление городской среды | | **61** | |
| Статья 43. | Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры | | **62** | |

**ЧАСТЬ II.**

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

|  |  |
| --- | --- |
| Статья **44**. | **Карта градостроительного зонирования территории МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области** |
| Статья **45.** | **Карта** **зон с особыми условиями использования территории МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области** |
| Статья 45.1. Статья 45.2. Статья 45.3. | карта зон охраны объектов культурного наследия  карта зон ограничений по санитарно - гигиеническим условиям  карты зон ограничений по условиям охраны водных объектов |

**ЧАСТЬ III.**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Статья 46. | Общие положения | **65** |
| Статья 47. | Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования | **65** |
| Статья 47.1. | Градостроительные регламенты. Жилые зоны | **66** |
| Статья 47.2. | Градостроительные регламенты. Зоны общественно-жилого назначения | **74** |
| Статья 47.3. | Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны | **76** |
| Статья 47.4. | Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с крупными земельными участками | **82** |
| Статья 47.5. | Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения | **84** |
| Статья 47.6. | Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны | **85** |
| Статья 47.7. | Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур | **89** |
| Статья 47.8. | Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны | **89** |
| Статья 47.9. | Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны | **93** |
| Статья 47.10 | Градостроительные регламенты. Прочие городские территории | **93** |
|  | **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **94** |
| Статья 48. | Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия | **94** |
| Статья 49. | Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям | **95** |
|  | **ПРИЛОЖЕНИЯ** | **101** |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1 | **ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ** | **101** |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2 | **ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ** | **102** |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3 | **ИСТОРИЧЕСКОЕ И КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ** | **103** |
|  |  |  |

**В В Е Д Е Н И Е.**

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, утверждаемый нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения и порядок внесения в него изменений.

Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с:

- законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ, Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ);

- законами и иными нормативными правовыми актами Тульской области (Законом ТО "О градостроительной деятельности в Тульской области" от 29 декабря 2006 г. N 785-ЗТО);

- Уставом муниципального образования р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области, генеральным планом МО р. п. Первомайский Щекинского района редакции 2009 г., положениями 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.

Проект Правил выполнен на основе «Рекомендаций по подготовке правил землепользования и застройки», разработанных по заказу Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы».

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

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.

В соответствии с п.14. статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» с 31 декабря 2012 года при отсутствии правил землепользования и застройки предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не осуществляется (за исключением земельных участков, выделенных федеральным законодательством, на которые настоящее правило не распространяется).

Регулирование на основе правил - легитимного правового акта - основной технологический элемент градостроительного зонирования, обеспечивающий публичность, прозрачность и ясность устанавливаемых прав, регламентов, процедур.

Местный нормативный правовой акт, регламентирующий права использования и строительного изменения объектов недвижимости - правила землепользования и застройки - содержит три обязательных компонента:

А) Юридические нормы и положения, описывающие процедуры, связанные с установлением и использованием регламентов использования собственниками (арендаторами, пользователями) земельных участков и другой недвижимости, градостроительной подготовкой (выделением посредством планировки из состава государственных и муниципальных земель) и предоставлением сформированных земельных участков, осуществлением инвестиционно-строительных проектов.

Б) Карту градостроительного зонирования территории с выделенными на ней территориальными зонами с различными градостроительными регламентами, а также карты ограничений использования и строительного изменения недвижимости, по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям.

В) Градостроительные регламенты использования и строительного изменения недвижимости в каждой из территориальных зон, выделенных на всех картах, входящих в состав местного нормативного акта.

В соответствии с пунктами 2-4 статьи 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации федеральные законы, законы Тульской области и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить Градостроительному кодексу РФ.

К градостроительным отношениям применяется земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности (Гк. РФ ст. 4, п. 3, закон ТО от 29.12.2006 г. N 785-ЗТО ст. 1. п. 2.).

Правила землепользования и застройки разрабатываются и действуют в пределах существующих границ территории муниципального образования р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области.

При возможном изменении границ муниципального образования в настоящий нормативно-правовой акт будут внесены изменения в установленном порядке.

С учетом положений Генерального плана муниципального образования проекты Правил землепользования и застройки МО г. Щекино и МО р. п. Первомайского максимально сближены по форме.

Правила вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления городского поселения в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей Правилам землепользования и застройки МО р. п. Первомайский Щекинского района.

Настоящие Правила действуют в рамках полномочий органов местного самоуправления МО р. п. Первомайский. В случае делегирования части полномочий в области градостроительной деятельности структурным подразделениям и учреждениям муниципального района или субъекта Федерации, деятельность органов регулируется нормативно- правовыми актами соответствующего уровня.

В соответствии со ст. 3 п. 10 федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

На основании действующего Устава МО р. п. Первомайский Щекинского района, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Решением Собрания депутатов муниципального образования возможна передача части полномочий по вопросам местного значения на территории р. п. Первомайского Щекинского района органам местного самоуправления МО Щекинский район с заключением соглашения в установленном порядке.

В структуре настоящих правил землепользования и застройки учтены особенности распределения полномочий при осуществлении градостроительной деятельности в границах городского поселения.

Разделы, статьи и подпункты, относящиеся к полномочиям органов и подразделений муниципального района, а также входящие в состав делегируемых полномочий, отмечены знаком «\*».

**ЧАСТЬ I.**

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

***акт приемки*** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

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

***береговая полоса* –** полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования;

***блокированный жилой дом*** - жилой дом с количеством этажей не более чем четыре, 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 непосредственный выход на территорию общего пользования.

***виды разрешенного использования недвижимости*** – виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

***водоохранная зона*** - вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

***вспомогательные виды разрешенного использования*** – дополнительные по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным настоящими Правилами.

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

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

***градостроительная документация*** - документы территориального планирования, градостроительного зонирования и документация по планировке территории;

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

***градостроительный план земельного участка*** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки

территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам, с определенными в установленном порядке границами, градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

***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;

***документы территориального планирования*** - документы по определению назначения территории, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования;

***документация по планировке территории*** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

***дополнительные градостроительные регламенты*** – дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды;

***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;

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

***зеленый фонд городских и сельских поселении*** – совокупность территорий, на которых расположены лесные и иные насаждения, в том числе в зеленых зонах, лесопарковых зонах и других озелененных территорий, в границах этих поселений;

***земельный участок*** как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

***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 и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

***зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности*** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

***зоны охраны объектов культурного наследия*** – территории с особыми условиями использования, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта;

*охранная зона*- территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

*зона охраняемого природного ландшафта*- территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

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

***Индивидуальный усадебный жилой дом* –** отдельно стоящий жилой дом с приусадебным земельным участком с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

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

***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;

***информационные системы обеспечения градостроительной деятельности*** - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

***кадастровый и технический учет (инвентаризация)*** (далее также - учет) объекта недвижимости - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера;

***комиссия по землепользованию и застройке* –** коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендаций по результатам публичных слушаний;

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

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

***линии градостроительного регулирования*** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

***линии регулирования застройки*** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

***малоэтажная жилая застройка*** *-* жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

***межевание объектов землеустройства*** - работы по установлению на местности границ муниципального образования, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;

***многоквартирный жилой дом*** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

***многоэтажная жилая застройка*** – жилая застройка многоквартирными зданиями более 4 этажей;

***недвижимое имущество (недвижимость)***, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;

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

***объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации*** - объект недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры. Подразделяются на следующие виды:

***памятники*** - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая, военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

***ансамбли*** - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

***достопримечательные мест****а* - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов;

***ограничения (обременения)*** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

***особо охраняемые природные территории***–участки земли, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, полностью или частично изымаемые из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны;

***отклонения от Правил*** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

***охрана окружающей среды*** – часть деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных и иных некоммерческих объединений, юридических и физических лиц, направленная на сохранение и восстановление природной среды, рациональное использование и воспроизводство природных ресурсов, предотвращение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и ликвидацию ее последствий;

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

***прибрежная защитная полоса*** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования, хозяйственной и иной деятельности;

***проектная документация*** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

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

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

***публичный сервитут*** - право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

***публичные слушания* –** форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;

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

***разрешенное использование******земельных участков и иных объектов недвижимости*** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

***разрешение на ввод объекта в эксплуатацию*** – документ, который удостоверяет 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;

**резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;

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

***сервитут*** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

***собственники земельных участков*** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

***среднеэтажная жилая застройка*** – жилая застройка, сформированная из отдельно стоящих и блокированных жилых домов (коттеджей) и домов квартирного типа этажностью от 2 до 5 этажей включительно;

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

***строительные изменения недвижимости*** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

***территориальные зоны*** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

***территориальное планирование*** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

***устойчивое развитие территорий*** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

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

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки.**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

Правила подготовлены на основании решений Генерального плана МО р. п. Первомайский, который является основным документом, определяющим долгосрочную стратегию градостроительного развития и условия формирования городского поселения.

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории, порядок осуществления градостроительной деятельности, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

2. Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, реализации планов и программ развития систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;

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 в соответствии с градостроительными регламентами.

5) обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории городского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

3. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в Правила;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Кроме того, в Правила введены дополнительные разделы: требования к проектированию и строительству отдельных элементов застройки городского поселения.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон, которым установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Карта зон действия ограничений по экологическим условиям выполняется в составе:

- карты зон действия ограничений по санитарно - гигиеническим условиям;

- карты зон действия ограничений по условиям охраны водных объектов;

- регламентов использования участков и иной недвижимости в зонах действия ограничений по экологическим условиям.

Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

выполняется в составе:

- карты зон действия ограничений по условиям охраны объектов исторического наследия (на основе проектов зон охраны памятников истории и культуры);

- параметров использования участков и иной недвижимости в зонах охраны памятников истории и культуры;

- административных процедур согласования проектов застройки в зонах ограничений по условиям охраны памятников.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тульской области по землепользованию и застройке;

- нормативными правовыми актами МО р. п. Первомайский Щекинского района по вопросам регулирования землепользования и застройки (применяемыми в части, не противоречащей настоящим Правилам);

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

**Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.**

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

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

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

- в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

- в границах территорий общего пользования;

- транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

4. На двух видах карт в части II настоящих Правил выделены:

1) *территориальные зоны* – на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования,

2) *зоны с особыми условиями использования территорий*:

- зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

- санитарно-защитные зоны;

- водоохранные зоны.

5. На карте градостроительного зонирования территории МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской областивыделены территориальные зоны, которым установлены градостроительные регламенты по видам разрешенного использования.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне (за исключением земельных участков линейных объектов). Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам городского поселения;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

6. На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются

принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проектов зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании Проекта зон охраны объекта культурного наследия.

В настоящие Правила включается описание определенных Проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;

- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

7. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, которым установлены ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты применяются с учетом соответствующих ограничений.

8. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

9. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- ***основные виды разрешенного использования недвижимости***, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

- ***условно разрешенные виды использования***, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

- ***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.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенного использования настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

10. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

*Порядок действий по реализации указанного права устанавливается применительно к случаям, когда:*

*- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 31 настоящих Правил);*

*- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности городского поселения, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом муниципального образования;*

*- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 26 настоящих Правил.*

11. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

12. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил.

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

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

2. Администрация МО р. п. Первомайский обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;

- помещения Правил в сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в МО р. п. Первомайский Щекинского района;

- предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

1. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством в порядке, установленном в статье 6 настоящих Правил.

**Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ**

**ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ**

**Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты МО р. п. Первомайский по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

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

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

4. Правовым актом главы администрации МО р. п. Первомайский может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

**Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, поименованные в пункте 2 статьи 5, 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. Исключение составляют, несоответствующие настоящим Правилам и обязательным требованиям безопасности земельные участки и объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, для объектов культурного наследия.

Применительно к таким земельным участкам и объектам в соответствии с Федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. Указанные в части 2 статьи 5настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

ПОЛОЖЕНИЕ 1. **РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, их действиях**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых на территории МО р. п. Первомайский по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции могут осуществлять действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости .\* (*До разграничения государственной собственности на земельные участки (ФЗ от 25.11.2001 г. № 137-ФЗ) и при передаче* *полномочий по управлению и распоряжению земельными участками, их подготовке в администрацию муниципального района, заявление подается в администрацию МО Щекинский район)*;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов; на местности границ земельных участков многоквартирных домов

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- возведение объектов временного назначения (таких как палатки, киоски и т.д.) на земельных участках, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых предоставляемых в краткосрочную в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

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

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

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

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

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

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

4. Лица, осуществляющие в МО р. п. Первомайский землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил.

**Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. С целью обеспечения в соответствии с законодательством РФ информирования общественности и осуществления права участия граждан в принятии решений, а также права контролировать их осуществление в области градостроительной деятельности, при главе исполнительного органа власти местного самоуправления создается коллегиальный орган, наделенный правом подготовки рекомендаций по результатам публичных слушаний – Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия).

2. Комиссия по землепользованию и застройке формируется на основании постановления администрации муниципального образования в соответствии с местным нормативным актом и Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой администрации МО р. п. Первомайский.

3. Комиссия имеет статус постоянно действующего консультативного органа при главе администрации, её заключения не имеют прямой силы, но являются промежуточным звеном, предшествующим принятию решения главой местного самоуправления.

4. Состав Комиссии определяется ее главной целью – подготовкой рекомендаций в ситуации противостояния различных интересов. В Комиссию по землепользованию и застройке могут включаются представители администрации, депутаты представительного органа местного самоуправления, представители сферы бизнеса, общественных организаций представители граждан и их объединений, представители правообладателей недвижимости.

Председателем Комиссии назначается руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности (если иное не определено нормативным правовым актом муниципального образования).

По должности в состав Комиссии входят руководители (или заместители руководителей) структурных подразделений администрации, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

5. Комиссия организует и проводит публичные слушания по своей инициативе или по заявлениям, поступившим от физических или юридических лиц. По их результатам она подготавливает рекомендации главе муниципального образования.

Комиссия также наделена правом подготавливать предложения о внесении дополнений и изменений в местные нормативные правовые акты по вопросам градостроительного регулирования.

6. Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;

- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований;

- проводит публичные слушания;

- подготавливает главе администрации муниципального образования заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений (на условно-разрешенный вид использования) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

7. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

**Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил**

1. Структуру органов местного самоуправления МО р. п. Первомайский, в соответствии с Уставом муниципального образования принятого решением Собрания депутатов МО р. п. Первомайский Щекинского района от 12 апреля 2006 года № 6-17, зарегистрированным Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному федеральному округу 15 мая 2006 года (с изменениями 2007-2011 г.г.), составляют:

- представительный орган – Собрание депутатов МО р. п. Первомайский Щекинского района;

- глава муниципального образования р. п. Первомайский;

- исполнительно-распорядительный орган – администрация МО р. п. Первомайский Щекинского района;

- контрольный орган - контрольно-счетная комиссия муниципального образования.

2. К полномочиям органов местного самоуправления городского поселения в сфере градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документации территориального планирования муниципального образования;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- утверждение правил землепользования и застройки муниципального образования;

- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования;

- принятие решений о развитии застроенных территорий;

- информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства (*Зем. кодекс от 25.11.2001 г. № 136-ФЗ ст.31, п. 3)*.

Также к вопросам местного самоуправления относится резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах городского поселения для муниципальных нужд, осуществление контроля за использованием земель муниципального образования.

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

1) администрация МО р. п. Первомайский (уполномоченные главой администрации МО р. п. Первомайский структурные подразделения администрации МО р. п. Первомайский;

2) иные уполномоченные органы.

В соответствии с п. 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

При отсутствии соответствующих структурных подразделений администрации муниципального образования в рамках своей компетенции функции выполняют областные органы государственного контроля и надзора, отраслевые органы администрации муниципального образования Щекинский район.

В соответствии с Уставом муниципального образования органы местного самоуправления муниципального образования р. п. Первомайский могут заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального образования Щекинский район о передаче последнему осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета муниципального образования р. п. Первомайский в бюджет муниципального образования Щекинский район, а также соглашения о принятии части полномочий муниципального образования Щекинский район за счет субвенций, предоставляемых муниципальному образованию р. п. Первомайский из бюджета муниципального образования Щекинский район.

Решение о передаче части полномочий органов местного самоуправления муниципального образования р. п. Первомайский или о принятии части полномочий муниципального образования Щекинский район принимается Собранием депутатов муниципального образования по предложению главы администрации муниципального образования р. п. Первомайский.

4. По вопросам применения настоящих Правил обязанности органа местного самоуправления распределяются между структурными подразделениями.

5. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия, отображенными на карте настоящих Правил.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;

2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;

- отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;

- высота построек;

- архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний. Изложение в указанной части утвержденного проекта зон охраны памятников истории и культуры включается в настоящие Правила как ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;

- инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;

- комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

**Глава 4. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

**Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и**

**предоставления физическим и юридическим лицам сформированных**

**земельных участков для строительства, реконструкции**

1. Градостроительная подготовка земельных участков осуществляется применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), в результате которых формируются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным земельным участкам, принадлежащим физическим и юридическим лицам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без разработки документации по планировке территории). Градостроительные планы, с отображением характеристик в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса РФ (за исключением ранее установленных границ земельных участков), используются для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

- земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО р. п. Первомайский Щекинского района.

4. До разграничения государственной собственности на землю, в соответствии с земельным законодательством, распоряжение подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования, осуществляется органами местного самоуправления муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Тульской области.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления МО р. п. Первомайский распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского поселения.

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

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

6. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки, применительно к которым:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории муниципального образования;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

5) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о педоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

7. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовленный согласно требованиям градостроительного законодательства и сформированный согласно требованиям земельного законодательства, на который могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

- ***градостроительного плана земельного участка***, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в состав которого включены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- ***кадастрового плана земельного участка***, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

8. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО р. п. Первомайский, МО Щекински район;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

9. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков, при необходимости, включающие заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Утвержденный главой администрации МО р. п. Первомайский (в случае делегирования полномочии – главой администрации МО Щекинский район) в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность, а также основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 32, 33 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

10. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

11. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

- администрации,

- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актоморганов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

12. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

**Статья 11. Виды процедур градостроительной** **подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель**

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО р. п. Первомайский, МО Щекинский район применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации МО р. п. Первомайский - в порядке, определенном статьями 12, 13 настоящих Правил;

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации МО р. п. Первомайский – в порядке, определенном статьями 14, 15 настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации МО р. п. Первомайский - в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации МО р. п. Первомайский - в порядке, определенном статьями 16, 17 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

**Статья 12. Градостроительная** **подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.**

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков, имеют право обратиться в администрацию МО р. п. Первомайский (либо в администрацию МО Щекинский район в рамках передачи соответствующих полномочий в МО Щекинский район и действии п.10 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ») с соответствующим заявлением.

К заявлению прилагаются материалы включающие:

- указание расположения территории, в пределах которой предполагается осуществить действия по выделению земельного участка с приложением соответствующей схемы;

- указание инвестиционно-строительных намерений заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным для территориальной зоны расположения планируемого к подготовке земельного участка;

- ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, на основании которой заявитель готов обеспечить разработку проекта градостроительного плана земельного участка в составе документации по планировке территории и предъявить на утверждение главе администрации.

2. Администрация муниципального образования в установленные законодательством сроки направляет заявителю мотивированное заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении содержится:

а) решение о необходимости действий по планировке территории посредством подготовки:

- проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента;

- проекта планировки с проектом межевания в его составе – в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет:

- подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка;

- подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

в) указание о том, что риски недостижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять соответствующие работы.

Исходная информация включает:

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или ином масштабе, определенном соответствующим органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

4. Заявитель, обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, в соответствии с законодательством имеющей право на разработку соответствующего вида проектной документации, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания, подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания.

5.На основании предоставленного комплекта документов, включающего:

- документацию по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- заключение ОАГ органа уполномоченного в области архитектуры и градостроительства о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

- материалы публичных слушаний, рекомендации Комиссии по землепользованию и застройки.

Глава администрации МО Щекинский район в соответствии нормативным правовым актом местного самоуправления, принимает решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

Порядок предоставления физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка, возмещения затрат заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов, заключения договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов устанавливается законодательством, нормативно-правовыми документами местного самоуправления.

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

7. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

**Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации муниципального образования**

1.Администрация МО р. п. Первомайский обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

- оплачиваются из средств городского бюджета, а их стоимости включаются как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитываются при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

- выполняются по договорам с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

3. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым с победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные, передаваемые подрядчику по договору.

4. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- получает согласование подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

- обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определенны законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

- передает заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

5. Уполномоченное должностное лицо:

- подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

- направляет главе администрации МО р. п. Первомайский комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

6. Глава администрации после поступления комплекта документов, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации.

7. Порядок предоставления физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка, возмещения затрат на градостроительную подготовку и формирование земельного участка, заключения договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов устанавливается законодательством РФ, нормативно-правовыми документами муниципального образования на основании соответствующих полномочий.

8. При наличии Решения Собрания депутатов МО р. п. Первомайский Щекинского района о передаче части полномочий на территории МО р. п. Первомайский органам местного самоуправления муниципального образования Щекинский район, на основании соответствующего соглашения, а также п.10 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (до разграничения государственной собственности на земельные участки), в целях реализации инициатив по градостроительному преобразованию территории поселения Администрация МО р. п. Первомайский обращается с заявлением в Администрацию МО Щекинский район. Соответственно действия, предусмотренные настоящей статьей, осуществляются структурными подразделениями муниципального района.

**Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости.**

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается участок, предлагаемый для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32 - 35 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько расположенных смежно земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32 - 35 настоящих Правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

а) получения указанными лицами от органов, уполномоченных в области архитектуры и градостроительства, согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства;

б)\* утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации МОр.п.Первомайский (при передаче части полномочий – главой администрации МО Щекинский район);

в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

**Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления муниципального образования.**

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

2. Органы местного самоуправления МО р. п. Первомайский могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях

Инициатива органов местного самоуправления МО р. п. Первомайский может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления МО р. п. Первомайский по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом городского поселения, настоящими Правилами.

**Статья 16.\* Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей**

1. Градостроительная подготовка и разделение на земельные участки незастроенных территорий из состава государственных и муниципальных земель, свободных от прав третьих лиц, в целях их комплексного освоения и жилищного строительства, обустройства территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры может осуществляться по инициативе заявителей.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление соответствующих действий, подают заявление в администрацию муниципального образования в соответствии с полномочиями, установленными нормативно-правовыми актами. В рамках передачи соответствующих полномочий в МО Щекинский район и действии п.10 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» заявление подается в администрацию МО Щекинский район.

К заявке прилагаются:

- схема с указанием месторасположения территории, ее границ и предложений по планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану МО р. п. Первомайский, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В случае положительного заключения о инвестиционных намерений заявителя, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией муниципального образования (в рамках соответствующих полномочий) - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации) аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить:

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства, уполномоченного администрацией муниципального образования органа в области архитектуры и градостроительства, перед заявителем:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

4. Глава администрации МО, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий - его границ, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;

- о назначении уполномоченного органа администрации МО по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

При передаче части полномочий на территории МО р. п. Первомайский органам местного самоуправления МО Щекинский район, на основании соответствующего соглашения, а также п.10 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (до разграничения государственной собственности на земельные участки), указанные действия осуществляются администрацией МО Щекинский район.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- действия по подготовке проекта межевания земельного участка, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства;

- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

**Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации муниципального образования.**

1. Администрация муниципального образованияр. п. Первомайскийучаствует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях, для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей.

2. Руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана муниципального образования, настоящими Правилами администрация МО р. п. Первомайский подготавливает:

а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;

- обеспечивает подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплект материалов и данных, передается в органы, уполномоченные на проведение действий по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством.

4. В рамках передачи части полномочий по решению вопросов местного значения на территории МО р. п. Первомаский органам местного самоуправления муниципального образования Щекинский район действия, предусмотренные п. 1-3 осуществляются администрацией МО Щекинский район.

**Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации муниципального образования**

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО р. п. Первомайский, МО Щекинский район.

2. Порядок формирования выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов определен градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 12 настоящих Правил;

- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;

- администрации муниципального образования:

а) для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков свободных от прав третьих лиц в существующей застройке в целях осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;

б) для использования, в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации МО, расположенных на соответствующих земельных участках зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 6 данной статьи настоящих Правил.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения в установленном порядке проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

- органами, уполномоченными в области архитектуры и градостроительства - в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

- правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости в части соблюдения их прав путем определения в проекте межевания:

а) границ земельных участков,

б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 27 настоящих Правил.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации муниципального образования (в соответствии с осуществляемыми полномочиями), который принимает решение об утверждении градостроительного плана земельного участка или об отказе в утверждении с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;

- работ по возведению ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением главы администрации МО.

5\*. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующее заявление в администрацию МО р. п. Первомайский (в администрацию МО Щекинский район - при передаче части полномочий местного значения и до разграничения государственной и муниципальной собственности на земельные участки - в соотв. с п.10 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ).

Заявителю в установленные сроки направляется предложение самостоятельно обеспечить (в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи) подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению главой администрации в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи.

6. Инициатива администрации МО р. п. Первомайский по обеспечению действий по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации МО р. п. Первомайский;

- решения главы администрации МО р. п. Первомайский, принятого на основании обращения органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, Комиссии по землепользованию и застройке,

Реализация инициатив администрации МО в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий обеспечивается путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

**Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.**

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация МО р. п. Первомайский.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации МО р. п. Первомайский.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются посредством проектов межевания, которые утверждаются уполномоченными органами администрации муниципального образования применительно к территориям общего пользования поселкового значения.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду в соответствии с законодательством органами, обладающими данными полномочиями.

**Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.**

1.\* Информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам обеспечиваемой администрацией муниципального образования.

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

2. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации МО – в случаях подготовки по инициативе администрации МО земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

3. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними - иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Инициатива подачи предложений, направляемых в ОАГ, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пункте 2, данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в администрацию МО, обремененную соответствующими полномочиями, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

4.\* Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации МО подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

5. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

В соответствии с настоящими Правилами - нормативным правовым актом органов местного самоуправления МО р. п. Первомайский регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включает:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;

- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

7. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и в сроки, определенные нормативным правовым актом (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

8. Действия, предусмотренные в настоящее статье, производятся с учетом осуществления соответствующих полномочий структурными подразделениями администрации муниципального района и администрации МО р.п.Первомайский, определяемых земельным законодательством и нормативно-правовыми актами местного самоуправления.

ПОЛОЖЕНИЕ 2  **ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.**

**Глава 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 21. Общие положения о планировке территории**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- 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).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

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

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

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками)загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

**Статья 22. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

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

- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**Глава 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И**

**ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,**

**СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ**

**И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

**Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов - пункт 1 статьи 24 настоящих Правил;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 2 статьи 24 настоящих Правил;

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - пункт 3 статьи 24 настоящих Правил;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий - пункт 4 статьи 24 настоящих Правил.

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

**Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям**

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 18 настоящих Правил земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством. Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;

- могут предоставляться бесплатно при утверждении градостроительных планов земельных участков - в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 12, 13 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством. Права на сформированные (в порядке статей 12, 13 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, может быть принято решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;

- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;

Если иное не определено законодательством, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме права (собственности, или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 14 - 17 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством.

Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 19 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством.

ПОЛОЖЕНИЕ 3. **ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

**ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Глава 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

**Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Тульской области "О градостроительной деятельности в Тульской области", Уставом МО р. п. Первомайский, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования р. п. Первомайский, Положением об организации и проведении публичных слушаний в муниципальном образовании городского поселения, в части не противоречащей настоящим Правилам.

2. Участие в публичных слушаниях - форма реализации населением конституционного права на осуществление местного самоуправления, на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления по вопросам градостроительства, затрагивающим интересы жителей города в целом или значительной его части.

Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба благоприятным условиям жизнедеятельности, законным интересам правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также ущерба владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией МО р. п. Первомайский решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке - структурными подразделениями администрации.

5. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;

- объявления по радио и/или телевидению;

- объявления на официальном сайте администрации МО р. п. Первомайский;

- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией Комиссия по землепользованию и застройке:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

- не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц) обязана провести публичные слушания.

6. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

**Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил**

1. В случае намерений правообладателей использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с условно разрешенными видами использования применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования городского поселения требуется специальное согласование, предоставляемое по итогам публичных слушаний.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию МО р. п. Первомайский (если иное не предусмотрено передачей части полномочий в администрацию муниципального района).

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

2. Заявление регистрируется в день его поступления, после регистрации заявления орган архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса:

а) от уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) от уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) от уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в орган архитектуры и градостроительства в течение 14 дней со дня поступления запроса.

3. После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки ОАГ подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации МО р. п. Первомайский рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации МО р. п. Первомайский не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ 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.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами муниципального образования;

- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороныи предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

5. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации МО р. п. Первомайский рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

6. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации муниципального образования не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

**Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории**

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Тульской области "О градостроительной деятельности в Тульской области", настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

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

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

- на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

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

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

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

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

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

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

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

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Публичные слушания проводятся не ранее одного месяца и не позднее трех месяцев со дня оповещения о их проведении

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

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации МО р. п. Первомайский не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

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

Глава администрации МО р. п. Первомайский с учетом рекомендаций Комиссии может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории,

- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,

- об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

**Глава 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ**

**МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ**

**СЕРВИТУТОВ**

**Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами МО р. п. Первомайский, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

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

б) автомобильных дорог общего пользования в границах городской черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах городской черты.

4. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

**Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО р. п. Первомайский, МО Щекинский район.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

4. Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

**Статья 30. Условия установления публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления МО р. п. Первомайский имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, свободного доступа к прибрежной полосе, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

4. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ПОЛОЖЕНИЕ 4 ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Глава 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

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

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

**Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 33 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и, в соответствии с ним, - частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство,

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 46 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение ОАГ о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

**Статья 32. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

Подготовка проектной документации осуществляется применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации.

2. Проектная документация содержит текстовые и графические материалы (в виде схем), определяющие архитектурно-строительные, 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.

3. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить:

- градостроительный план земельного участка с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

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

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

1. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, в соответствии с п.12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

1. 12) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Государственной экспертизе подлежит проектная документация объектов капитального строительства, за исключением:

1) отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (объектов индивидуального жилищного строительства);

2) жилых домов блокированной застройкис количеством этажей не более чем три, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять;

3) многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех;

4) отдельно стоящих объектов капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 градостроительного кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящих объектов капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 м2, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 градостроительного кодекса РФ являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

10. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

11. Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями.

12. Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца.

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

**Статья 33. Выдача разрешений на строительство**

1. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 31 настоящих Правил.

Разрешение на строительство представляет собой 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.

2. В границах МО р. п. Первомайский разрешение на строительство выдается от имени органов местного самоуправления уполномоченным органом.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

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

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);

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

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

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

6. Орган, уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

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

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

7. Орган, уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство, по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

9. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

10. 12. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

**Статья 34. Строительство, реконструкция**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство). Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Тульской области (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

7. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

8. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

9. К зданиям, строениям, сооружениям, созданным на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданным без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

10. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 11 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 12 настоящей статьи;

- авторский надзор.

11. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 10. настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах муниципального образования государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

- уполномоченным органом исполнительной власти Тульской области.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

12. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком

13. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

14. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

**Статья 35. ~~В~~ыдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком и предусмотренный законодательством и договором комплект документов.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет 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.

4. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

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

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

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

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

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

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

- отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

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

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

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

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

ПОЛОЖЕНИЕ 4  **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

**Глава 10. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Статья 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану МО** **р.п. Первомайский, документации по планировке территории**

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления МО р. п. Первомайский по представлению соответствующих заключений органов архитектуры и градостроительства, комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план МО р. п. Первомайский с учетом и в развитие настоящих Правил;

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

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

**Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления МО р. п. Первомайский, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тульской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления МО р. п. Первомайский.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

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

2) органы исполнительной власти Тульской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) органами местного самоуправления МО р. п. Первомайский в лице главы администрации МО р. п. Первомайский, депутатов представительного органа местного самоуправления МО р. п. Первомайский, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях поселения;

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

4. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 40 настоящих Правил.

**Статья 38. Внесение изменений в Правила**

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, соответствующие предложения, направляется в Комиссию по землепользованию и застройке.

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

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

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

Проект о внесении изменения в Правила землепользовании я и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и в сроки определенные Градостроительным кодексом РФ и статьей 25 настоящих правил.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации МО р. п. Первомайский, который не позднее 7 дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО р. п. Первомайский, подлежащее опубликованию.

В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации МО р. п. Первомайский направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления МО р. п. Первомайский. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и итоговый документ (рекомендации) публичных слушаний.

2. По результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему он может быть утвержден или направлен главе администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного администрацией МО р. п. Первомайский.

Изменения статьи 45 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

**Глава 11. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ**

**ПРАВИЛ**

**Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости**

1. 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.

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО р. п. Первомайский.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

**Статья 40. Контроль за использованием объектов недвижимости**

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Статья 41. Ответственность за нарушения Правил**

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тульской области, иными нормативными правовыми актами.

ПОЛОЖЕНИЕ 6.  **РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Глава 12. ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 42. Объекты благоустройства, внешнее оформление городской среды**

1. Мероприятия по благоустройству территории муниципального образования, проектированию и размещению объектов благоустройства в структуре городского поселения осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тульской области, нормативно-правовыми актами местного самоуправления, а также техническими регламентами.

2. Различные виды благоустройства (общее, специальное, инженерное благоустройство, озеленение, ландшафтная архитектура) предназначены для повышения качества городской среды, осуществления санитарно-защитных, информационно-коммуникационных функций и монументально-декоративного обогащения застроенных территорий.

3. Важнейшей частью благоустройства городского поселения является выполнение требований законодательства по созданию безбарьерной среды обитания маломобильных групп населения.

4. Ландшафтная архитектура - составная часть градостроительства, формирующая природный каркас, озеленение различных типов - единую планировочную структуру, требующую сохранения, развития и изучения в целях оптимального использования.

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

5. 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).

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

* заявление собственника, пользователя объекта;
* поручение главы администрации;
* поручение заместителя главы администрации, курирующего вопросы строительства;
* предписания органов контроля и надзора

6. На территории муниципального образования регулирование вопросов благоустройства посёлка осуществляется на основании утвержденных Решением Собрания депутатов МО р. п. Первомайский от 2 июля 2007 г. № 11-34 «Об утверждении Правил санитарного содержания, благоустройства и озеленения территории МО р. п. Первомайский», решением Собрания депутатов МО Первомайский от 01 октября 2008 года № 17-61 «Об утверждении Положения о порядке организации благоустройства и озеленения территории муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района».

7. Все работы, влияющие на формирование внешнего облика городского поселения (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 города опор освещения, скамеек, урн и другие элементы городского дизайна) подлежат обязательному согласованию с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации МО р. п. Первомайский.

Цветовое и архитектурно-декоративное оформление фасадов объектов и ансамблей городской застройки утверждается в установленном порядке в составе проектной документации.

8. Повышенные требования предъявляются к оформлению объектов расположенных в зонах исторического центра, общественно-деловых зонах и связевых элементах коммуникационно-публичной системы – участках вдоль основных улиц.

Формирование внешнего облика городского поселения в этих территориальных зонах необходимо осуществлять путем разработки и реализации комплексных проектов архитектурно-художественного оформления и благоустройства:

- проектов открытых пространств города (пешеходных зон, зон отдыха, набережных, площадей, детских площадок, ярмарок, выставок и др.);

- комплексного цветового решения улиц и магистралей;

- архитектурно-художественного освещения зданий и сооружений;

- надстройки и реконструкции фасадов зданий;

- реконструкции первых этажей зданий, включающих создание входов, витрин, вывесок, реклам магазинов и других учреждений обслуживания;

- размещения средств наружной рекламы и информации;

- размещения временных сооружений, малых торговых точек и др.

9. В соответствии с п. 13 Положением «О размещении рекламных конструкций на территории муниципального образования Щекинский район», утвержденным Решением Собрания представителей Щекинского района от 18.12.2007 г. № 34/371, представителем исполнительного органа местного самоуправления МО Щекинский район, уполномоченным выдавать разрешения на установку рекламных конструкций, осуществлять общий контроль за их соответствием действующему законодательству РФ и Положению, привлекать к ответственности лиц, нарушающих Положение, является Отдел архитектуры и градостроительства администрации Щекинского района.

10.В соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» при размещении и эксплуатации здании, строений, сооружений физические и юридические лица обязаны выполнять требования по сохранению и развитию зеленого фонда городского поселения для нормализации экологической обстановки, создания благоприятно окружающей среды. Не допускается размещение зданий и сооружении, осуществление тротуарных и дорожных покрытий без соблюдения нормативных разрывов от ствола деревьев (СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»), повреждение коры деревьев, уплотнение почвы парков и скверов.

Вред, причиненный окружающее среде подлежит возмещению в полном объеме.

**Статья 43.** **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 муниципального образования 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 городским инженерным сетям.

При разработке градостроительной документации определяются коридоры для магистральных инженерных сетей и площадки для размещения инженерных сооружений с последующим резервированием земельных участков.

3. 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.

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

5. 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 МО р. п. Первомайский.

Качество восстановительных работ должно соответствовать требованиям строительных норм. Заказчик несет ответственность за выполнение всего объема специализированных и восстановительных работ в течение трех лет.

6. Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций, подготовка площадок под строительство должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. При необходимости нарушения существующих зеленых насаждений, вырубленные насаждения должны компенсироваться новой посадкой. Вред, причиненный повреждением или уничтожением зеленых насаждений, подлежит возмещению. Размер подлежащего возмещению вреда определяется по утвержденным методикам расчетов, исходя из компенсационной стоимости зеленых насаждений. Мероприятия по возмещению вреда, причиненного повреждением или уничтожением зеленых насаждении, и по посадке зеленых насаждений должны предусматриваться проектами, отражаться в сметах.

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.

7. 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 городского поселения.

8. 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 соответствующих органов субъекта федерации.

9. 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 снабжаться необходимой информацией и указателями.

**ЧАСТЬ II.**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

|  |  |
| --- | --- |
| Статья **44.** | **Карта градостроительного зонирования территории**  **МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области.** |
| Статья **45**. | **Карта** **зон с особыми условиями использования территории**  **МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области** |
| Статья 45.1.  Статья 45.2.  Статья 45.3. | **Карта зон охраны объектов культурного наследия**  **Карта зон ограничений по санитарно-гигиеническим условиям**  **Карты зон ограничений по условиям охраны водных объектов** |

**ЧАСТЬ III.**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Статья 46. Общие положения**

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом МО р. п. Первомайский Щекинского района, документацией по планировке территории 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 и независимо от форм собственности.

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

Карта градостроительного зонирования включает:

- схемы территориальных зон;

- список видов разрешенного использования участков и иной недвижимости;

- параметры разрешенного использования для некоторых категорий зон.

**Статья 47.** **Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования**

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориаль-ных зон | НАИМЕНОВАНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН |
|  |  |
| **Статья 47.1.** | **Жилые зоны** |
| **Ж - 1А** | Зона индивидуальной усадебной жилой застройки |
| **Ж - 1Б** | Зона индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы |
| **Ж - 2** | Зона смешанной застройки индивидуальными и квартирными домами с участками |
| **Ж - 3А** | Зона малоэтажной смешанной жилой застройки |
| **Ж - 3Б** | Зона малоэтажной смешанной жилой застройки. (В историческом центре) |
| **Ж - 4** | Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки |
| **Ж - 5** | Зона многоэтажной жилой застройки |
| **Ж - 6** | Зона развития жилой застройки |
|  |  |
| **Статья 47.2.** | **зоны общественно-жилого назначения** |
| **ОЖ - 1** | Зона общественно-жилого назначения. |
| **ОЖ - 2** | Зона общественно-жилого назначения. |
|  |  |
| **Статья 47.3.** | **ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ и коммерческие ЗОНЫ** |
| **О - ГКИЗ** | Зона Государственного мемориального и природного заповедника «Музей-усадьба Л. Н. Толстого «Ясная Поляна» |
| **ОИ 1** | Зона общественно-деловой активности исторического центра. |
| **О - 1** | Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного уровня. |
| **О - 2** | Зона делового, общественного и коммерческого назначения при транспортных узлах. |
| **О - 3** | Зона открытых рынков, оптовой торговли. |
| **О - 4** | Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, оптовой торговли. |
|  |  |
| **Статья 47.4.** | **Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с крупными ЗЕМЕЛЬНЫМИ участками.** |
| **ОС - 1** | Зона учреждений здравоохранения. |
| **ОС - 2** | Зона высших, средних специальных учебных заведений. |
| **ОС - 3** | Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений. |
| **ОС - 4** | Зона объектов религиозного назначения. |
|  |  |
| **Статья 47.5.** | **зоны СПЕЦИАЛЬНОГО назначения** |
| **СН - 1** | Зона водозаборных, иных технических сооружений |
| **СН - 2** | Зона очистных сооружений. |
| **СН - 3** | Зона кладбищ и мемориальных парков. |
| **СН - 4** | Зона режимных объектов ограниченного доступа. |
|  |  |
| **Статья 47.6.** | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ** |
| **ПК - 1** | Зона производственно-коммунальных объектов I - II класса вредности. |
| **ПК - 2** | Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности. |
| **ПК - 3** | Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности. |
| **ПК - 4** | Зона производственно-коммунальных объектов V классов вредности. |
|  |  |
| **Статья 47.7.** | **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР.** |
| **ИТ - 1** | Зона объектов инженерной инфраструктуры. |
| **ИТ - 2** | Зона объектов транспортной инфраструктуры. |
| **ИТ - 3** | Зона железнодорожного транспорта. |
|  |  |
| **Статья 47.8..** | **ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ** |
| **Р - 1** | Земли (зона) особо охраняемых природных территорий (ООПТ) – государственные памятники природы регионального значения. |
| **Р - 2** | Зона парков, набережных |
| **Р - 3** | Зона парков сохраняемой исторической среды. |
| **Р - 4** | Зона скверов, бульваров. |
| **Р - 5.** | Зона рекреационно-природных территорий. |
|  |  |
| **Статья 47.9.** | **СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ** |
| **СХ - 1** | Зона сельскохозяйственного использования |
| **СХ - 2** | Зона коллективных садов и огородов |
|  |  |
| **Статья 47.10.** | ПРОЧИЕ ГОРОДСКИЕ ТЕРРИТОРИИ. |
| **ТПр – 1** | Зона озеленения специального назначения. |
| **ТПр –2** | Зона рекультивации нарушенных территорий. |
|  |  |

**Статья 47.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости, - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо- и газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории, гидротехнические сооружения - могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

**Ж 1А Зона индивидуальной усадебной жилой застройки**

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- отдельно стоящие одноквартирные дома с участками площадью 600 – 1200 кв. м.;

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 1-2 машиноместа на индивидуальный участок;

- хозяйственные постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- детские площадки, площадки для отдыха;

- гостевые автостоянки;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- площадки для сбора мусора.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- Многоквартирные жилые дома в до 4х этажей;

- Блокированные жилые дома в 1-4 этажа;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м.;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- временные объекты торговли;

- аптеки;

- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;

- спортплощадки, теннисные корты;

- спортзалы, залы рекреации;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- отделения, участковые пункты милиции;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗОНЫ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц | м | 1-5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до границы соседнего участка.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках. | м | 6 |
| 7 | Высота ограждения земельного участка не более | м | 2 |
| 8 | Максимальный процент застройки |  | 70 |

Расстояние от жилого дома до границы смежных участков регламентируется строительными, санитарными и противопожарными нормативами.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (площадь) определены нормативно-правовыми актами Тульской области и органов местного самоуправления.

**Ж - 1Б Зона индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы.**

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- отдельно стоящие одноквартирные дома с земельными участками более 1200 кв.м с возможностью содержания домашнего скота и птицы.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 1-2 машиноместа на индивидуальный участок;

- хозяйственные постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- хозпостройки для скота;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- детские площадки, площадки для отдыха;

- гостевые автостоянки;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- площадки для сбора мусора.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- Многоквартирные жилые дома до 4х этажей;

- Блокированные жилые дома в 1-4 этажа;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м.;

- приемные пункты прачечных и химчисток;

- временные объекты торговли;

- аптеки;

- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных;

- спортплощадки, теннисные корты;

- спортзалы, залы рекреации;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- отделения, участковые пункты милиции;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗОНЫ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. (Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.) | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до границы соседнего участка.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках. | м | 6 |
| 7 | Высота ограждения земельного участка не более | м | 2 |
| 8 | Максимальный процент застройки |  | 70 |

Расстояние от жилого дома до границы смежных участков регламентируется строительными, санитарными и противопожарными нормативами.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (площадь) определены нормативно-правовыми актами Тульской области и органов местного самоуправления.

Ж - 2 Зона смешанной застройки индивидуальными и квартирными домами с участками.

*Зона Ж - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий смешанной застройки индивидуальными жилыми домами и домами квартирного типа не выше 3-х этажей, преимущественно муниципальных, с ограниченным разрешенным набором услуг местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- отдельно стоящие одноквартирные дома с участками до 1000 кв. м.;

- блокированные жилые дома с участками **до** 400 **кв. м**.;

- дома квартирного типа до 3 этажей с участками.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- аптеки;

- амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м.;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спортплощадки;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- отделения, участковые пункты милиции;

- отделения связи;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м.;

- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению мелких поделок;

- общественные резервуары для хранения воды;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- коллективные овощехранилища и ледники;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 2 участка.

**Ж - 3А Зона малоэтажной смешанной жилой застройки.**

*Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж -* 3А *выделена для формирования жилых территорий с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4 зтажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;

- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;

- многоквартирные дома не выше 4 этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- офисы;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спортплощадки, теннисные корты;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м.;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- общественные резервуары для хранения воды;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- коллективные овощехранилища и ледники;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

Расстояние от красных линий до жилой застройки и расстояния между жилыми домами и общественными зданиями регламентируются строительными, санитарными и противопожарными нормативами.

**Ж - 3Б Зона малоэтажной смешанной жилой застройки.**

*Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж - 3Б выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.*

*Зона расположена в границах сохраняемого архитектуно-исторического центра городского поселения. К застройке применяются повышенные требования по сохранению масштабности, стиля, архитектурно-планировочной структуры исторического ядра, цветовому решению и декоративной отделке фасадов.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

Тот же перечень, что для зоны **Ж - 3А**

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- хозяйственные постройки;

- сады, палисадники;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м.;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- общественные резервуары для хранения воды;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- коллективные овощехранилища и ледники;

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

- магазины товаров первой необходимости;

- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению мелких поделок;

Расстояние от красных линий до жилой застройки и расстояния между жилыми домами и общественными зданиями регламентируются строительными, санитарными и противопожарными нормативами.

**Ж – 4 Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки**

*Зона среднеэтажной жилой застройки Ж - 4 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 5–10 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- многоквартирные жилые дома 5 – 10 этажей;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);

- аптеки;

- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;

- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м.);

- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;

- почтовые отделения;

- телефонные и телеграфные станции;

- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);

- спортивные площадки, теннисные корты.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- гаражи, встроенные в жилые дома;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- Детские площадки, площадки для отдыха

- Хозяйственные площадки

- площадки для сбора мусора;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- многоквартирные жилые дома 6 этажей и выше;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- площадки для выгула собак;

- магазины товаров первой необходимости;

- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- мастерские по изготовлению мелких поделок.

**Ж – 5**. **Зона многоэтажной жилой застройки.**

*Зона многоэтажной массовой жилой застройки среднего качества Ж - 5 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности – более 10 этажей.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- многоэтажные жилые дома повышенной этажности;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

- отделения связи;

- офисы;

- аптеки;

- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;

- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв. м.);

- ремонт бытовой техники, парикмахерские, ателье, иные объекты обслуживания;

- почтовые отделения;

- телефонные и телеграфные станции;

- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);

- спортивные площадки, теннисные корты.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- гаражи, встроенные в жилые дома;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны;- площадки для сбора мусора;

- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- многоквартирные жилые дома 4 этажа с мансардой без лифта (4+1 этаж);

- жилые дома для малосемейных гостиничного типа;

- гостиницы, общежития;

- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;

- отделения, участковые пункты милиции;

- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе в первых этажах многоэтажных жилых домов;

- бани;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты.

**Ж - 6 Зона развития жилой застройки**

**Ж – 6А** *Зона развития жилой застройки Ж - 6А выделена для формирования жилых территорий с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Списки видов разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке статьи 38 настоящих Правил.*

**Ж – 6Б З***она развития жилой застройки Ж – 6Б на основе существующих коллективных садов, используемых населением в целях отдыха, временного проживания и выращивания сельскохозяйственных культур, выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для последующего развития жилых зон на участках, которые при реконструкции предприятий и сокращения санитарно-защитных разрывов выходят из-под неблагоприятного воздействия и могут использоваться для усадебной, блокированной, малоэтажной жилой застройки.*

Размеры земельных участков определяются на основе нормативно-правовых актов местного самоуправления. Допускается объединение нескольких земельных участков для достижения нормативных параметров. Этажность жилых домов ограничивается санитарно-гигиеническими нормативами, техническими регламентами, требованиями охраны памятников истории и культуры.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- сады, огороды;

- садовые дома, летние сооружения;

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);

- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;

- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

- водозаборы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- помещения для охраны;

- площадки для мусоросборников;

- противопожарные водоемы;

- хозяйственные площадки;

- гостевые автостоянки.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками;

- блокированные односемейные дома с участками;

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- коллективные овощехранилища;

- открытые гостевые автостоянки;

- магазины, киоски, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- постройки для содержания мелких домашних животных;

- ветлечебницы без содержания животных.

**Статья 47.2. Градостроительные регламенты. Зоны общественно-жилого назначения**

**ОЖ - 1 Зона общественно-жилого назначения.**

*Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

* - многоквартирные жилые дома в 2 - 5 этажей;
* - блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;
* - отдельно стоящие индивидуальные жилые дома в 1 - 3 этажа с
* приквартирными участками;
* - специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
* - многофункциональные административные, обслуживающие и
* деловые объекты;

в комплексе с жилыми зданиями;

* - организации, учреждения, управления;
* - детские дошкольные образовательные учреждения;
* - общеобразовательные учреждения;
* - многопрофильные учреждения дополнительного образования;
* - учреждения среднего специального и профессионального
* образования без

учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;

* - многофункциональные общественно-торговые здания;
* - станции скорой помощи;
* - амбулаторно-поликлинические учреждения;
* - аптеки;
* -пункты оказания первой медицинской помощи;
* - гостиницы;
* - информационные туристические центры;
* - учреждения социальной защиты;
* - физкультурно-оздоровительные сооружения;
* - плавательные бассейны городского значения;
* - спортивные залы городского значения;
* - учреждения культуры и искусства;
* - предприятия розничной торговли промышленными и
* продовольственными товарами;
* - торгово-выставочные комплексы;
* - крупные торговые комплексы;
* - объекты бытового обслуживания;
* - предприятия общественного питания;
* - Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* - Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные
* комиссариаты;
* - отделения, участковые пункты милиции;
* - пожарные части;
* - ветлечебницы без содержания животных;
* - кредитно-финансовые учреждения;
* - судебные и юридические органы;
* - автостоянки для постоянного хранения индивидуальных
* легковых автомобилей;

подземные;

надземные;

полуподземные;

многоэтажные;

встроенные или встроенно-пристроенные;

открытые;

* - гаражи боксового типа для инвалидов (временно размещаемые).

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

* - детские площадки, площадки для отдыха;
* - площадки для выгула собак;
* - хозяйственные площадки;
* - предприятия автосервиса;
* - автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

гостевые;

открытые;

подземные или полуподземные;

многоэтажные;

* - боксовые гаражи на приквартирном участке на 1 - 2 легковых автомобиля;
* - встроенный в жилой дом гараж на 1 - 2 легковых автомобиля.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

* - проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
* - конфессиональные объекты;
* - рынки.

**ОЖ - 2 Зона общественно-жилого назначения.**

*Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и городского значения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

* + - - многоквартирные многоэтажные жилые дома, 5 - 12 этажей;
    - - многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;
    - - блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;
    - - специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
    - - многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты

в комплексе с жилыми зданиями;

* + - - организации, учреждения, управления;
    - - детские дошкольные образовательные учреждения;
    - - общеобразовательные учреждения;
    - - многопрофильные учреждения дополнительного образования;
    - - учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
* - многофункциональные общественно-торговые здания;
* - станции скорой помощи;
* - амбулаторно-поликлинические учреждения;
* - аптеки;
* - пункты оказания первой медицинской помощи;
* - гостиницы;
* - информационные туристические центры;
* - учреждения социальной защиты;
* - физкультурно-оздоровительные сооружения;
* - плавательные бассейны городского значения;
* - спортивные залы городского значения;
* - учреждения культуры и искусства;
* - предприятия розничной торговли промышленными и продовольственными товарами;
* - торгово-выставочные комплексы;
* - крупные торговые комплексы;
* - объекты бытового обслуживания;
* - предприятия общественного питания;
* - учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* - отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
* - отделения, участковые пункты милиции;
* - пожарные части;
* - ветлечебницы без содержания животных;
* - кредитно-финансовые учреждения;
* - судебные и юридические органы;
* - конфессиональные объекты;
* - автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

подземные;

надземные;

полуподземные;

многоэтажные;

встроенные или встроенно-пристроенные;

открытые;

* - гаражи боксового типа для инвалидов (временно размещаемые).

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

* - детские площадки, площадки для отдыха;
* - площадки для выгула собак;
* - хозяйственные площадки;
* - предприятия автосервиса;
* - автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

гостевые;

открытые;

подземные или полуподземные;

многоэтажные.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

* - Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
* - Рынки.

**Статья 47.3 Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны**

**О-ГКИЗ - Зона Государственного мемориального и природного заповедника «Музей-усадьба Л. Н. Толстого «Ясная Поляна».**

*Зона выделена в границах территории Государственного мемориального и природного заповедника «Музей-усадьба Л. Н. Толстого «Ясная Поляна», включенного в списки памятников истории и культуры федерального значения. Параметры и характеристики строительных изменений объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах данной территориальной зоны, определяются уполномоченными органами в порядке, определенном законодательством об объектах культурного наследия.*

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- здания административных и общественных организаций;

- музеи, выставочные залы;- концертные залы;- культовые сооружения;

- рестораны, бары;- кафе, закусочные, столовые;

- почтовые отделения;

- отделения, участковые пункты милиции;

- архивы, информационные центры;

- офисы туристических фирм, компаний связанных с обслуживанием туристов;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аллеи, мемориальные комплексы;

- парковки перед административными учреждениями, объектами обслуживания и культурного назначения;

- общественные туалеты.

**ОИ - 1 Зона общественно-деловой активности исторического центра.**

*Специальная историческая зона выделена для формирования условий сохранения особенностей территории, связанных с основанием города.*

Зона центральных функций для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости со спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.

*К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры, исторической городской среды. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке в соответствии с Проектом зон охраны* *памятников истории и культуры города, после разработки и утверждения которого, будут внесены соответствующие дополнения в настоящие Правила.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа; здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и районного и городского значения;

- офисные здания и помещения - администрация и конторы различных организаций, фирм, компаний;

- кредитно-финансовые учреждения, банки, отделения банков;

- судебные и юридические органы, нотариальные конторы;

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;

- гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;

- информационные туристические центры, агентства;

- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

- кинотеатры, видео салоны;

- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- дворец бракосочетаний;

- залы аттракционов;

- бильярдные

- танцзалы, дискотеки;

- компьютерные центры, интернет-кафе;

- здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;

- магазины, торговые комплексы, торговые дома общей площадью до 1500 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- многопрофильные объекты бытового обслуживания, косметические салоны;

- рекламные агентства;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов;

- отделения, участковые пункты милиции;

- выставки товаров;

- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;

- аптеки;

- поликлиники;

- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;

- многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- детские площадки, площадки для отдыха

- площадки для выгула собак;

- хозплощадки;

- гаражи боксового типа для инвалидов;

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;

- бани, сауны; общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**О - 1 Зона делового, общественного и коммерческой активности местного значения.**

*Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения О - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- гостиницы, гостевые дома;

- рекламные агентства;

- отделения банков;

- танцзалы, дискотеки;

- бильярдные;

- видеосалоны;

- залы аттракционов;

- компьютерные центры, интернет-кафе;

- клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;

- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв. м;

- выставочные залы;

- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

- отделения, участковые пункты милиции;

- поликлиники; консультативные поликлиники;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- центры медицинской консультации населения;

- транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;

- центры по предоставлению полиграфических услуг;

- фотосалоны;

- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками);

- индивидуальные жилые дома с участками;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- рынки открытые и закрытые;

- бани, сауны;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**О - 2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения при транспортных узлах.**

*Зона деловой активности, обслуживания и производственной активности при транспортных узлах О - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта: автовокзала и железнодорожного вокзала с широким спектром деловых и обслуживающих функций, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки пассажиров.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- автобусный вокзал, автостанции, железнодорожный вокзал;

- объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, службы регистрации, службы оформления заказов;

- объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;

- предприятия общественного питания;

- магазины, торговые комплексы;

- рекламные агентства;

- туристические агентства;

- - транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов, предоставлению прочих сервисных услуг;

- отделения банков, пункты обмена валюты;

- нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации;

- издательства и редакционные офисы;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

- центры по предоставлению полиграфических услуг;

- отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт;

- отделения, участковые пункты милиции;

- видеосалоны;

- залы аттракционов;

- компьютерные центры, интернет-кафе;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аптеки;

- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

- некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- парковки, автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- встроенные в здания гаражи, в том числе многоэтажные, и автостоянки.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;

- коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса вредности;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- общественные туалеты;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- кемпинги, мотели;

- бани, сауны.

**О – 3 Зона открытых рынков, оптовой торговли.**

*Зона рынков (базаров) и оптовой торговли О - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания общегородского значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- рынки открытые и закрытые;

- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;

- выставки товаров;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

- учреждения бытового обслуживания, салоны, ателье, мастерские (общей площадью не более 150 кв. м);

- приемные пункты химчисток;

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- лаборатории по проверке качества продукции;

- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;

- холодильные камеры;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов, караван-сараи;

- офисные здания и помещения - администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка;

- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;

- залы рекреации;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

- отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;

- парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- скверы и участки зеленых насаждений;

- транспортные агентства;

- фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

- междугородные переговорные пункты;

- бани, сауны;

- фотосалоны.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- отделения банков, пункты приема валюты;

- залы аттракционов;

- приёмные пункты прачечных, прачечные самообслуживания;

- аптеки;

- некоммерческие коммунальные предприятия–жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- бильярдные, видео-салоны и другие развлекательные учреждения;

- оптовая торговля «с колес»;

- общественные туалеты;

- пункты приема вторсырья;

- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

- мотели, кемпинги;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**О - 4 Зона объектов обслуживания, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, оптовой торговли.**

*Зона О - 4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного и городского значения. Предназначена для размещения производственно-деловых объектов.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- многофункциональные административно-деловые и обслуживающие здания;

- организации, учреждения, управления;

- проектные, научно-исследовательские организации, конструкторские бюро;

- торгово-выставочные комплексы, магазины;

- объекты складского назначения различного профиля;

- склады – магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

- офисы, административные здания различных организаций, фирм, компаний;

- информационные центры;

- службы оформления заказов;

- компьютерные центры;

- банки, отделения банков;

- нотариальные конторы;

- телевизионные и радио студии;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны);

- отделения связи, телефонные и телеграфные станции;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аптеки;

- отделения, участковые пункты милиции;

- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, народных промыслов и др.);

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

- прачечные и химчистки;

- парковки перед объектами делового, культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- предприятия автосервиса;

- рекламные агентства;

- издательства и редакционные офисы;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

- автозаправочные станции;

- гостиницы, дома приёма гостей;

- спортклубы.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- рынки открытые и закрытые непродовольственных товаров;

- рынки продовольственные оптовые, мелкооптовые, розничной торговли;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;

- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- заведения среднего специального образования;

- общежития, связанные с производством;

- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);

- станции скорой помощи;

- ветеринарные приемные пункты;

- ветеринарные лечебницы;

- общественные туалеты;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Статья 47.4. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с крупными земельными участками**

*Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.*

**ОС – 1 Зона учреждений здравоохранения.**

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;

- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

- хоспис;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- профилактории;

- поликлиники;

- консультативные поликлиники;

- аптеки;

- станции скорой помощи;

- интернаты для престарелых и инвалидов;

- дома ребенка;

- приюты, ночлежные дома;

- спортплощадки, теннисные корты;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

- реабилитационные восстановительные центры

- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м.;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

- объекты пожарной охраны;

- объекты религиозного назначения;

- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;

- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

- открытые автостоянки;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- зеленые насаждения.

**ОС – 2 Зона высших, средних специальных учебных заведений.**

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- высшие учебные заведения;

- средние специальные учебные заведения;

- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);

- общежития;

- гостиницы, дома приёма гостей;

- библиотеки, архивы;

- информационные, компьютерные центры;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;

- клубы;- музеи, выставочные залы;

- танцзалы, дискотеки;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);

- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- отделения связи;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- консультативные поликлиники;

- отделения, участковые пункты милиции;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м.;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- парковки;

- открытые автостоянки;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**ОС – 2 Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений.**

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);

- спортивные арены (с трибунами);

- аквапарки;

- велотреки;

- мотодромы, картинги;

- яхтклубы, лодочные станции;

- спортивные школы;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения;

- спортклубы;

- спортплощадки, теннисные корты;

- выставочные залы;

- танцзалы, дискотеки;

- кинотеатры, видео салоны;

- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);

- телевизионные и радио студии;

отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- отделения, участковые пункты милиции;

- аптеки;

пункты оказания первой медицинской помощи;

- консультативные поликлиники;

- магазины;- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

- гостиницы, дома приёма гостей;

- бани; сауны;

- общественные туалеты;

- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;

- открытые автостоянки;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- объекты пожарной охраны.

**ОС – 4 Зона объектов религиозного назначения.**

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- объекты, связанные с отправлением культа;

- объекты, сопутствующие объектам религиозного назначения;

- гостиницы, дома приезжих;

- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;

- аптеки;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- хозяйственные корпуса;

- общественные туалеты;

- парковки.

**Статья 47.5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

**СН - 1 Зона водозаборных, иных технических сооружений**

*Зоны СН - 1 выделены для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- водозаборные сооружения;

- водопроводные очистные сооружения;

- аэрологические станции;

- метеостанции;

- насосные станции.

ВИДЫ ЗАПРЕЩЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

- размещение стоянок транспортных средств;

- проведение рубок лесных насаждений.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

- землеройные и другие работы.

**СН - 2 Зона очистных сооружений.**

*Зоны СН -2 выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- станция аэрации;

- канализационные очистные сооружения;

- насосные станции.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;

- землеройные и другие работы.

**СН – 3 Зона кладбищ.**

*Зона СН - 3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком разрешается только после получения специальных согласований.*

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- действующие кладбища;

- кладбища, закрытые на период консервации;

- крематории;

- объекты религиозного назначения;

- аллеи, скверы;

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- аптеки;

- отделения, участковые пункты милиции;

- киоски, временные павильоны розничной торговли;

- оранжереи;- хозяйственные корпуса;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- общественные туалеты;

- парковки.

**СН – 4 Зона режимных объектов ограниченного доступа.**

*Зоны особого режима выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- конфессиональные объекты.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские.

**Статья 47.6. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны**

**ПК – 1 Зона производственно-коммунальных объектов I - II класса вредности**

*Зона ПК -1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий 1 и 2 класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- промышленные и коммунально-складские предприятия I - II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- производственно-лабораторные корпуса;

- офисы, конторы;

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- отделения, участковые пункты милиции;

- объекты пожарной охраны.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- автозаправочные станции;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

**ПК – 2 Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности.**

*Зона ПК - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;

- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

- автотранспортные предприятия;

- объекты железнодорожного транспорта;

- автобусные парки;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- офисы, конторы, административные службы;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- отделения, участковые пункты милиции;

- пожарные части;

- объекты пожарной охраны.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- автозаправочные станции;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

- профессионально-технические учебные заведения;

- поликлиники;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- аптеки;

- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;

- ветеринарные приемные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**ПК – 3 Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности.**

*Зона ПК - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;

- теплицы;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- офисы, конторы, административные службы;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- отделения, участковые пункты милиции;

- пожарные части;

- объекты пожарной охраны.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- автозаправочные станции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- аптеки;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- ветеринарные приемные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- озеленение.

**ПК – 4 Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности.**

*Зона ПК - 4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;

- теплицы;

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- офисы, конторы, административные службы;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- отделения, участковые пункты милиции;

- пожарные части;

- объекты пожарной охраны;

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- автозаправочные станции;

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- аптеки;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- ветеринарные приемные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**Статья 47.7. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфаструктур**

*Зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, связанных с функционированием внешних инженерных и транспортных коммуникаций.*

Режим использования территории определен назначением объекта, специальными нормативами и правилами, техническими регламентами. Градостроительные регламенты в соответствии со ст. 36 Градостроительного кодекса РФ не распространяется на территории, занятые линейными объектами.

*В отношении группы транспортных и инженерно-технических коммуникаций (железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, иные линейные объекты), в градостроительном зонировании действуют положения:*

*- их использование в границах отвода транспортных и инженерно-технических коммуникаций определяется не градостроительным регламентом, а их целевым назначением в соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами;*

*- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участках (электро-, водо-, газообеспечение, канализация, телефонизация и т.д.) считаются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.*

**ИТ – 1 Зона объектов инженерной инфраструктуры.**

*В состав зоны включены магистральные инженерные коммуникации.*

**ИТ – 2 Зона объектов транспортной инфраструктуры.**

*В состав зоны включены внешние транспортные коммуникации, магистрали.*

**ИТ – 3 Зона железнодорожного транспорта.**

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

**Статья 47.8 Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны**

**Р – 1 Земли (зона) особо охраняемых природных территорий (ООПТ)– государственные памятники природы регионального значения.**

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Тульской области в соответствии с федеральными законами.

*В составе зоны Р - 1 расположены следующие объекты – государственные памятники природы регионального значения, установленные органом представительной власти Тульской области.*

1. Памятник природы регионального значения «Зеленая зона Музея-усадьбы Л. Н. Толстого «Ясная Поляна» включенный в состав Государственного мемориального и природного заповедника «Зеленая зона Музея-усадьбы Л. Н. Толстого «Ясная Поляна».

Приказом Министерства культуры РСФСР от 31.12.86 г. № 261 в составе Генерального плана заповедника утверждена система зон охраны с дифференцированным режимом пользования:

- территория памятника – 434 га;

- охранная зона -1910 га;

- зона ограничения этажности застройки – 640 га;

- зона охраняемого ландшафта – 4351 га;

- зона регулирования застройки -132089 га.

Границы выделенных зон и ограничения хозяйственной деятельности были утверждены решениями Тулоблисполкома от 24.04.87 г. № 8-261 и от 28.07.88 г. № 8-375.

2. В соответствии с данными Красной книги «Особо охраняемые природные территории Тульской области» в состав проектируемых ООПТ включен памятник природы регионального значения – «Карстовые болота «Кочаки». Площадь проектируемого памятника природы - 20 га. Цель организации объекта охраны – сохранение болотных экосистем, образовавшихся в карстовых провалах.

**Р - 2 Зона парков, набережных**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р - 2 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р -2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

*Данная зона Р - 2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения населением в целях проведения досуга.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- парки;

- набережные;

- вспомогательные сооружения набережных;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

- игровые площадки;

- спортплощадки;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- комплексы аттракционов, бильярдные;

- танцплощадки, дискотеки;

- летние театры и эстрады;

- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;

- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе);

- тир;

- озеленение;

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;

- оранжереи;- хозяйственные корпуса;

- участковые пункты милиции;

- общественные туалеты;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- парковки;

- площадки для выгула собак.

**Р - 3 Зона парков, набережных сохраняемой исторической среды**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны **Р - 3** только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны **Р - 3**, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

*Данная зона Р - 3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения населением в целях проведения досуга, культурно-образовательных функций. К территориям, включенным в зону, предъявляются требования по сохранению исторической планировочной структуры, озеленения и стиля парковых ансамблей. Зоны примыкают к участкам существующих и выявленных памятников истории и культуры, мемориальным участкам, дополняют архитектурную композицию значимых для города объектов. Многолетние аллеи лиственниц, елей, туй, каштанов, связаны с историей городского строительства.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- парки;

- набережные;

- вспомогательные сооружения набережных;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

- игровые площадки;

- спортплощадки;

- танцплощадки, дискотеки;

- летние театры и эстрады;

- озеленение;

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;

- тир;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- помещения для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе;

- участковые пункты милиции;

- общественные туалеты;

- киоски;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- парковки;

- площадки для выгула собак.

**Р - 4 Зона скверов, бульваров**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р - 4 только в случае, когда части территорий общего пользования – скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р - 4, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

*Зоны Р - 4 выделены для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах городского поселения.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- скверы, аллеи, бульвары;

- мемориальные комплексы;

- игровые площадки;

- бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

- зеленые насаждения.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- площадки для выгула собак;

- летние театры и эстрады;

- общественные туалеты;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания.

**Р – 5. Зона рекреационно–природных территорий**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р - 5 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р - 5, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

*Зона Р - 5 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- лесные массивы;

- санитарно-защитные лесополосы;

- малые архитектурные формы;

- площадки для выгула собак.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- интернаты для престарелых;

- дома ребенка;

- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;

- спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);

- спортплощадки;

- игровые площадки;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- пляжи;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спасательные станции;

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

- площадки для мусоросборников.

**Статья 47.9 Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны**

**СХ – 1 Зона сельскохозяйственного использования**

*Зона сельскохозяйственного использования СХ - 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;

- луга, пастбища;

- животноводческие фермы;

- подсобные хозяйства;

- лесозащитные полосы.

**СХ - 2 Зона коллективных садов и садово-огородных участков**

*Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях выращивании фруктов и овощей при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- садовые дома, летние сооружения;

- сады, огороды.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);

- индивидуальные гаражи на участке или парковки;

- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

- водозаборы;

- общественные резервуары для хранения воды;

- помещения для охраны коллективных садов;

- площадки для мусоросборников;

- противопожарные водоемы;

- лесозащитные полосы.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- коллективные овощехранилища;

- открытые гостевые автостоянки;

- магазины, киоски, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- постройки для содержания мелких домашних животных;

- ветлечебницы без содержания животных.

**Статья 47.10. Градостроительные регламенты. Прочие городские территории**

**ТПр – 1 Зона озеленения специального назначения**

*Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- Озеленение специального назначения.

**ТПр – 2 Зона рекультивации нарушенных территорий**

*Зона предназначена для организации и благоустройства и восстановления участков карьеров, выработок, терриконов.* *Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила землепользования и застройки.*

*Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии недопущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.*

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

*Главная технология градостроительного зонирования в отношении дополнительной части градостроительных регламентов сводится к тому, что все регламенты и ограничения, установленные в правилах, суммируются. Другими словами, если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам (объектам) применяются и «основная» и «дополнительная» части градостроительного регламента зон, выделенных на всех картах. Тем самым разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, обозначенным на карте градостроительного зонирования, но и ограничениям по экологическим условиям или условиям охраны памятников.*

**Статья 48. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными в соответствии с пунктом 4 статьи 3 настоящих Правил, проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры МО р. п. Первомайский ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте, определяются следующие положения:

а) сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант – утраченных в архитектурно-пространственной организации территории;

б) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

в) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с органом, уполномоченным в по охране и использованию историко-культурного наследия;

г) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

д) разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки (ПП) исторических территорий.

**Статья 49. Описание ограничений** **по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными применительно к соответствующим территориям, обозначенным на карте настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах соответствующих зон, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

|  |  |
| --- | --- |
| - | Федеральным Законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; |
| - | Федеральным Законом от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «Об санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; |
| - | Федеральным Законом от 14.03.1995 г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»; |
| - | Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ; |
| - | Федеральным Законом от 24.06.1998г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» Санитарно- эпидемиологическими требованиями к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях СанПиН 2.1.2.2645-10 |
| - | Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (№ 372 от 16.05.2000 г.); |
| - | Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03; |
| - | Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» СанПиН 2.1.7.1287-03; |
| - | Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению, устройству, оборудованию и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров СанПиН 2.1.3.1375-03; |
| - | Санитарными правилами и нормами «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02; |
| - | Санитарными правилами и нормами «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96; |
| - | Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» СанПиН 2.1.1279-03; |
| - |  |
| - | Санитарными правилами содержания территорий населенных мест СанПиН 42-128-4690-88; |
| - | Санитарными правилами «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения» СП 2.1.5.1059-01; |
| - | Санитарными правилами «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твёрдых бытовых отходов» СП 2.1.7.1038-01; |
| - | Санитарными нормами «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» СН 2.2.4/2.1.8.562-96; |
| - | Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов № 13-7-2/469 от 04.12.1995 г.; |
| - | Санитарными правилами 3.1.089-96, ветеринарными правилами 13.3.1320-96 «Профилактика и борьба с заразными болезнями общими для человека и животных. Сибирская язва»; |
| - | Инструкцией о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агромелиоративных и других земляных работ; |
| - | Строительными нормами и правилами:  - «Защита от шума» СНиП 23-03-2003;  - «Планировка и застройка городских и сельских поселений» СНиП 2.07.01-89\*;  - «Магистральные трубопроводы» СНиП 2.05.06-85;  - «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» СНиП 2.04.02-84;  - «Генеральные планы промышленных предприятий» СНиП II-89-80\*; |
| - | Правилами устройства электроустановок, утверждаемыми Министерством энергетики Российской Федерации; |
| - | Системой стандартов безопасности труда «Электробезопасность». Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В. ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89); |
| - | Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003; |
| 4. | Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, санитарных разрывах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур и иных объектов устанавливаются: |
| - | виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.1.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки; |
| - | условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.1.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил. |

*Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | объекты для проживания людей; |
| - | коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков; |
| - | предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств или лекарственных форм; |
| - | склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха; |
| - | предприятия пищевых отраслей промышленности; |
| - | оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов; |
| - | комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды; |
| - | спортивные сооружения общего пользования; |
| - | парки; |
| - | образовательные и детские учреждения; |
| - | лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. |

*Условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно- эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями настоящих Правил:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | озеленение и благоустройство территорий; |
| - | сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания; |
| - | предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, при соблюдении требования не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ при суммарном учёте; |
| - | пожарные депо; |
| - | бани; |
| - | прачечные; |
| - | объекты торговли и общественного питания; |
| - | мотели; |
| - | гаражи и площадки для хранения общественного и индивидуального транспорта; |
| - | автозаправочные станции; |
| - | связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторское бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения; |
| - | нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий; |
| - | помещения для пребывания работающих по вахтовому методу; |
| - | местные и транзитные коммуникации; |
| - | ЛЭП и электроподстанции; |
| - | нефте- и газопроводы; |
| - | артезианские скважины для технического водоснабжения; |
| - | водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды; |
| - | канализационные насосные станции; |
| - | сооружения оборотного водоснабжения; |
| - | питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны; |
| - | новые пищевые объекты в СЗЗ предприятий пищевой промышленности при исключении взаимного негативного влияния; |
| - | на территории городского поселения с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов, новые предприятия, не являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. |

5. Режим использования территории санитарного разрыва от железно-дорожных станций, линий железнодорожного транспорта устанавливается на основе:

|  |  |
| --- | --- |
| - | СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»; |
| - | Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003; |
| - | СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»; |
| - | СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; |
| - | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». |

|  |  |
| --- | --- |
| 6. | Режим использования территории охранной зоны высоковольтных линий электропередач устанавливается на основе Правил устройства электроустановок, ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В». |
| 7. | Режим использования территории охранной зоны магистральных газопроводов устанавливается на основе СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы». |
| 8. | Водоохранные зоны выделяются в целях: |
| - | предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод; |
| - | предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водного объекта; |
| - | сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. |

9. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зона рек и иных водных объектов, включая государственные памятники природы регионального значения, устанавливаются:

|  |  |
| --- | --- |
| - | виды запрещенного использования; |
| - | условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил. |

*Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек*

*и иных водных объектов:*

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

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

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

*Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены*

*по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями настоящих Правил:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды; |
| - | озеленение и благоустройство территории; |
| - | объекты водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима. |

- Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

|  |  |
| --- | --- |
| 10. | Зоны санитарной охраны источников водоснабжения городского поселения (поверхностного и подземных) организуются в составе трёх поясов: |
| - | первый пояс (строгого режима) – его назначение защиты места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения; |
| - | второй и третий пояса (пояса ограничений) предназначены для предупреждения загрязнения воды источника водоснабжения. |

*Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны*

*поверхностного источника водоснабжения:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | *в пределах I-го пояса* – посадка высокоствольных деревьев; |
| - | все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения; |
| - | размещение жилых и общественных зданий; |
| - | проживание людей; |
| - | использование береговой части (для поверхностного водозабора) под огороды; |
| - | размещение садов и озеленение плодово-ягодными кустарниками; |
| - | применение ядохимикатов и удобрений; |
| - | *в пределах II-го пояса* – сброс (для поверхностного водозабора) промышленных, бытовых, сельскохозяйственных, мелиоративных, ливневых и других вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные гигиенические нормативы качества воды; |
| - | организация стойбищ (для поверхностного водозабора) и выпас скота, новое строительство и расширение животноводческих ферм в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м; |
| - | рубки |
| - | размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения вод; |
| - | размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения источника водоснабжения; |
| - | применение удобрений и ядохимикатов; |
| - | *в пределах II-го и III-го поясов* – все виды строительства на береговой части зоны (для поверхностного водозабора); |
| - | регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов; |
| - | расширение производств с увеличением объёма сбрасываемых стоков и изменения (ухудшения) их качественного состава (для поверхностного водозабора); |
| - | работы по землечерпанию, углублению и расчистке русла, прокладка траншей, дюкеров и гидротехнических сооружений в руслах рек и водотоков, входящих в зону, без согласования с органами санитарно-эпидемиологического надзора; |
| - | сброс неочищенных промышленных, бытовых, сельскохозяйственных, мелиоративных, ливневых и других вод; |
| - | устройство у берегов рек свалок бытовых и промышленных отходов, полей фильтрации, навозохранилищ и других сооружений по обезвреживанию отходов; |
| - | захоронение трупов павших животных вне мест, отведенных для этих целей. |

*Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены*

*по специальному согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | *в пределах II-го пояса* – использование водоёмов (для поверхностного водозабора) для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли только в отведенных местах, при соблюдении гигиенических требований к охране поверхностных вод; |
| - | рубки ухода и санитарные рубки леса; |
| - | санитарное благоустройство территории застройки (для подземного водозабора); |
| - | *в пределах II-го и III-го поясов*(для поверхностного водозабора) – все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории р.Упы и её притоков при обосновании гидрологическими расчётами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора; |
| - | использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоёмов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение; |
| - | *в пределах III-го пояса*(для поверхностного водозабора) – размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения вод только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора, выданного с учётом заключения органов геологического надзора. |

|  |  |
| --- | --- |
| 11**.** | Зона ограничения застройки – это территория, где на высоте более 2-х метров от поверхности земли интенсивность ЭМИ РЧ превышает ПДУ. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых интенсивность ЭМИ РЧ не превышает ПДУ. |

*Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах ограничения застройки от воздействия электромагнитных излучений радиочастотного диапазона устанавливаются:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | виды запрещенного использования в соответствии с Санитарными правилами и нормами «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96; |
| - | условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе Санитарных правил и норм «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил. |

*Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенные в границах зон ограничения застройки*

*от воздействия ЭМИ РЧ:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | жилые здания всех видов; |
| - | стационарные лечебно-профилактические и санитарно-курортные учреждения; |
| - | детские дошкольные учреждения; |
| - | средние учебные заведения; |
| - | интернаты; |
| - | другие здания, предназначенные для круглосуточного пребывания людей. |

*Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены*

*по специальному согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора с использованием процедур публичных слушаний,*

*определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:*

|  |  |
| --- | --- |
| - | офисные здания и конторы различных фирм; |
| - | административные здания; |
| - | гостиницы, центры обслуживания туристов; |
| - | музеи, выставочные залы; |
| - | спортивные комплексы; |
| - | библиотеки; |
| - | бильярдные; |
| - | компьютерные центры и Интернет-кафе; |
| - | магазины и торговые комплексы; |
| - | предприятия общественного питания; |
| - | учреждения связи, банки; |
| - | дома быта, фотосалоны, мастерские по ремонту; |
| - | аптеки, поликлиники, центры психологической реабилитации; |
| - | некоммерческие коммунальные предприятия; |
| - | встроенные в здания гаражи и автостоянки; |
| - | парковки. |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

**ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ.**

|  |  |
| --- | --- |
| ОСНОВНЫЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ И ИНЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ОТНОШЕНИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. | |
|  |  |
| 1 | ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  от 29 декабря 2004 года N  190-ФЗ |
| 2 | Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»  от 29 декабря 2004 года N  191-ФЗ |
| 3 | зЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ |
| 4 | Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»  от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ |
| 5 | ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  от 29 декабря 2004 года N  188-ФЗ |
| 6 | Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса»  от 29 декабря 2004 года N  189-ФЗ |
| 7 | ВОДНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  от 3 июня 2006 года N  74-ФЗ |
| 8 | ЛЕСНОЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  от 04.12.2006 года № 201-ФЗ |
| 9 | ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ |
| 10 | Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»  от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ |
| 11 | Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»  от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ |
| 12 | Федеральный закон «Об охране окружающей среды»  от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ |
| 13 | Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях»  от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ |
| 14 | Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»  от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ |
| 15 | Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»  от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ |
| 16 | Федеральный закон «О техническом регулировании»  от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ |
| 17 | Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»  от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ |
| 18 | Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 года № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка» |
| 19 | Инструкция о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденная Приказом Министра от 11августа 2006 г. № 93  От 08. 11.2006 Г. № 8456 |
|  |  |
|  |  |
|  | РЕГИОНАЛЬНЫЕ НОРМЫ |
| 1 | Постановление Тульской областной Думы от 28.04.1994 N 5/95 "Об Уставе (Основном Законе) Тульской области" |
| 2 | Закон Тульской области от 29.12.2006 г. №785 ЗТО «О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ» |
| 3 | Закон Тульской области от 28 февраля 2007 года № 795-ЗТО «ОБ ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКАХ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ» |
|  |  |

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

**ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ.**

Красная книга: «Особо охраняемые природные территории Тульской области» включает перечень памятников природы регионального значения, их характеристики и ограничения в использовании, территорий.

Муниципальное образование входит в зону влияния охраняемых территорий памятников природы, расположенных вблизи его границ.

В непосредственной близости расположены памятники природы:

- памятник природы регионального значения «Зеленая зона Музея-усадьбы Л.Н. Толстого «Ясная Поляна», с основной охраняемой площадью 408.5 га, организованный решением Тулоблисполкома от 20.05.1977 г. № 7-261, включенный в состав Государственного мемориального и природного заповедника «Музей-усадьба Л. Н. Толстого «Ясная Поляна», утвержденного приказом Министерства культуры РСФСР от 31-12.86 г. № 782.;

- проектируемая ООПТ – памятник природы регионального значения «Карстовые болота «Кочаки» площадью 20 га, комплексного профиля.

Генеральным планом заповедника предусмотрена организация системы зон охраны с дифференцированным режимом пользования: территория памятника — 434 га; охранная зона — 1910 га; зона ограничения этажности застройки 640 га; зона охраняемого ландшафта - 4351 га; зона регулирования застройки — 132089 га. Описания границ выделенных зон и ограничения хозяйственной деятельности были утверждены решениями Тулоблисполкома от 24.04.87 г. № 8-261 и от 28.07.88 г. № 8-375. Функции контроля над соблюдением требований режима содержания охранных зон были возложены на ряд районных и областных органов власти и дирекцию музея-заповедника.

Институтом «Спецпроектреставрация» (г. Москва) произведена корректировка проекта зон охраны государственного и природного заповедника «Музей-усадьба Л.Н. Толстого «Ясная Поляна» согласованная Министерством культуры РФ от 09.09.97 г. № 667-41-14. В соответствии с проектом корректировки в состав ГМПЗ М-У Толстого «Ясная Поляна» включена значительная часть территории муниципального образования р. п. Первомайский и в границы зоны ограничения этажности и зоны охраняемого ландшафта вошли участки территории МО г. Щекино и МО р. п. Первомайский Щекинского района.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.

**ИСТОРИЧЕСКОЕ И КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ.**

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 территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется законодательством Российской Федерации.

Правовое регулирование отношений в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации основывается на положениях:

- Конституции Российской Федерации;

- Гражданского кодекса Российской Федерации;

- Основ законодательства Российской Федерации о культуре,

и осуществляется в соответствии с:

- Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- принимаемыми в соответствии с ними другими федеральными законами;

- принятым, в пределах компетенции субъектов Российской Федерации, Законом Тульской области от 28 февраля 2007 г. № 795-ЗТО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Тульской области».

Государственная охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) является одной из приоритетных задач органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Под государственной охраной объектов культурного наследия понимается система правовых, организационных, финансовых, материально-технических, информационных и иных принимаемых органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в пределах их компетенции мер, направленных на выявление, учет, изучение объектов культурного наследия, предотвращение их разрушения или причинения им вреда, контроль за сохранением и использованием объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законом.

«Положением о порядке согласования с федеральным органом охраны объектов культурного наследия проектов генеральных планов поселений и городских округов, проектов документации по планировке территории, разрабатываемых для исторических поселений, а также градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны», утвержденным Постановлением правительства РФ от 16 января 2010 г. N2, определен порядок согласования градостроительных регламентов, устанавливаемых в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны с Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия.

В соответствии со статьей 9.3. Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ к полномочиям органов местного самоуправления поселений и городских округов в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия относятся:

1) сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия, находящихся в собственности поселений или городских округов;

2) государственная охрана объектов культурного наследия местного (муниципального) значения;

3) определение порядка организации историко-культурного заповедника местного (муниципального) значения.

Общепринятой классификацией объекты культурного наследия муниципального образования относятся к достопримечательным местам, ансамблям и памятникам (отдельный объект) и делятся на категории историко-культурного значения федерального значения, регионального значения, местного (муниципального) значения.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия (ст. 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ) в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

В соответствии со статьей 10 Закона Тульской области от 28 февраля 2007 г. № 795-ЗТО, границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия регионального значения - администрацией Тульской области по представлению областного органа охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - администрацией муниципального образования по согласованию с областным органом охраны объектов культурного наследия.

На основании статьи 15. Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ в Российской Федерации ведется единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), содержащий сведения об объектах культурного наследия, который представляет собой государственную информационную систему, включающую в себя банк данных, единство и сопоставимость которых обеспечиваются за счет общих принципов формирования, методов и формы ведения реестра.

Выявленные объекты культурного наследия до принятия решения о включении их в реестр либо об отказе включить их в реестр подлежат государственной охране в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ.

Объекты культурного наследия местного (муниципального) значения включаются в реестр федеральным органом охраны объектов культурного наследия по представлению органов государственной власти субъекта Российской Федерации на основании принятого ими и согласованного с органами местного самоуправления решения о включении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения в реестр.

По данным департамента культуры Тульской области (письмо № 28-01-26/1506 от 23.08.2010) на территории МО р. п. Первомайский имеются следующие объекты, включенные в Государственный список памятников истории и культуры Щекинского района Тульской области.

**Государственный список памятников** **истории и культуры на территории муниципального образования р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование объекта.  Местоположение | 1.Балансо-держатель (собственник) объекта.  2.Пользователь (арендатор) | Документ о принятии на госохрану, категория охраны | Характеристика |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  | МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ |  |  |  |
|  | ПАМЯТНИКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬТВА И АРХИТЕКТУРЫ |  |  |  |
| 1 | Свято- Никольский храм  конец ХУП – начало ХУШ в.в.,  МО р.п. Первомайский,  ул Шоссейная, 29а | 1.Тульская епархия РПЦ  2.Приход церкви. | № 6-294 Р  Решение Тул. обл. исполк. От 09.04.69 г. |  |
|  | ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ |  |  |  |
| 2 | Усадьба Толстых «Ясная Поляна», Х!Хв.  Кочаковский некрополь конец ХУП – начало ХХ в.в., |  | Пост. СМ РСФСР от 30.08.60г.  № 1327 Ф |  |
|  | *Паспортизированные воинские захоронения* |  |  |  |
| 3 | Памятник погибшим воинам с захоронением воинов, погибших в период ВОВ 1941-195 г.г.(75 чел)  Щекинский район МО р.п. Первомайский | 1.МО р.п. Первомайский | № 6-294 Р | 1118,9 кв. м.  Комплекс сооружений:  - главный монумент (группа два скорбящих воина)  - неугасимый факел  - четыре могилы  зеленые насаждения. |
|  | ВЫЯВЛЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (памятники истории и культуры) |  |  |  |
| 1 | Церковно-приходская школа, 1888 .  Ул. Шоссейная, д.30 | 1.Оперативное управление ФГУК «ГМиПЗ «Музей-усадьба Л.Н.Толстого Ясная Поляна.  2. - | Акт № 304 от 27.07.2005 г. |  |
|  | Примечание.  Ф- памятник федерального значения  Р – памятник регионального значения |  |  |  |

В пределах муниципального образования расположен Кочаковский некрополь – составная часть памятника истории и культуры Государственного мемориального и природного заповедника «Музей-усадьба Л. Н. Толстого «Ясная Поляна», где находится фамильный склеп, в котором захоронены родственники Л.Н.Толстого: отец писателя Н. И. Толстой, мать Мария Николаевна, брат Дмитрий Николаевич, дети, жена писателя С. А. Толстая и ее сестра Т.А. Кузьминская, внучка Л.Н.Толстого Толстая-Есенина.

По данным комитета культуры от 17.12.2009 г. (председатель комитета культуры Е. А. Дубровинская) – исх-15-1

На территории МО р. п. Первомайский имеются следующие мемориальные доски, скульптурные памятники, связанные с культурным развитием края:

- памятник А. С. Пушкину у школы № 15;

- памятник Л.Н.Толстому у школы № 16;

- мемориальная доска Герою Советского союза, погибшему в годы ВОВ, Улитину И.С. (пр. Улитина, 9):

- мемориальная доска Герою Советского союза Новикову Н.С. (ул.Интернациональная, д.8);

- мемориальная доска Герою Советского союза, Емельянову Б.Н. (на главной проходной ОАО»Щёкиноазот», ул.Симферопольская);

- мемориальная доска Лауреату Государственной премии Герою Социалистического Труда директору ЩПО «Азот» Шарову П.М. (ул. Комсомольская, 33);

- мемориальная доска заслуженному учителю школы РСФСР, писателю, географу, краеведу Романову Дориану Михайловичу. ( ул. Дачная, 14);

- мемориальная доска Абросимову И.В., геройски погибшему в Афганистане 22.11.1985г, награждённому Орденом Красной Звезды посмертно.(школа № 16);

- мемориальная доска Новикову Д.В., погибшему 01.09.1996 г. в Чеченской республике, награждённому Орденом Мужества посмертно (школа № 15);

Объекты находятся в удовлетворительном состоянии.

Центральная часть городского поселения, застроенная по единому генплану и представляющая собой единый архитектурно-градостроительный ансамбль, обладает историко-архитектурной, художественной и мемориальной ценностью, имеет особое значение для истории и культуры муниципального образования.

В связи с чем, Генеральным планом МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области редакции 2009 г. предложено отнести кварталы застройки центральной части к охраняемым территориям местного значения как фрагменты ансамблевой планировки и застройки с ярко выраженным архитектурным стилем.

В целях дальнейшего изучения и сохранения историко-архитектурного наследия проектом предлагается выделение исторических линий застройки с. Кочаки с разработкой соответствующих регламентов охранных зон.

На момент разработки настоящих Правил землепользования и застройки откорректированный Проект зон охраны Государственного мемориального и природного заповедника «Музей-усадьба Л. Н. Толстого «Ясная Поляна» находится в стадии согласования и утверждения. После утверждения проекта соответствующие изменения будут внесены в настоящие Правила.

К мероприятиям по совершенствованию нормативно-правовой базы местного самоуправления и внесению дополнений в Правила землепользования и застройки следует отнести:

1. Организацию мониторинга состояния и использования объектов историко-культурного наследия.

2. Разработку «Положения о мерах по сохранности мемориальных досок, скульптурных памятников, памятников боевой славы и воинских захоронений, памятных знаков», определяющего комплекс мер по сохранению и текущему содержанию, оформлению соответствующих учетных документов объектов не стоящих на чъем -либо балансе.

3. Инициирование разработки комплексной схемы охраны памятников с определением их зон охраны (Проекта зон охраны объектов культурного наследия).