

## ПРОЕКТ

от 2017

Астраханская область, с. Батаевка

### Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Батаевский сельсовет»

Руководствуясь статьями 8, 24, 32 Градостроительного кодекса от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями),

Совет муниципального образования  
«Батаевский сельсовет»

РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования муниципального образования «Батаевский сельсовет»

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального образования  
«Батаевский сельсовет»

**Приложение**  
**к решению Совета**  
**муниципального образования**  
**«Батаевский сельсовет»**  
**от 2017 г. ...**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«БАТАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**  
**АХТУБИНСКОГО РАЙОНА**  
**АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ....</b>	<b>8</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ....</b>	<b>8</b>
Статья 1.1. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки .....	8
Статья 1.2. Состав и структура Правил .....	10
Статья 1.3. Градостроительные регламенты и их применение .....	11
Статья 1.4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	12
<b>РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....</b>	<b>13</b>
Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.....	13
Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке .....	14
Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки. ....	15
Статья 2.4. Правила землепользования и застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию.....	16
<b>РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ....</b>	<b>16</b>
Статья 3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	16
Статья 3.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости ....	18
Статья 3.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	19
Статья 3.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	19
Статья 3.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	20
Статья 3.6. Сервитуты .....	21
Статья 3.7. Установление публичных сервитутов.....	22
Статья 3.8. Ограничение прав на землю .....	22
<b>РАЗДЕЛ 4. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>23</b>
Статья 4.1. Работы по формированию земельных участков.....	23
Статья 4.2. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам. ....	24
Статья 4.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков.....	25
Статья 4.4. Нормы предоставления земельных участков .....	26
Статья 4.5. Межевание территории.....	26
Статья 4.6. Установление публичных сервитутов.....	27
Статья 4.7. Градостроительный план земельного участка. ....	27

РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ....	28
Статья 5.1. Общие положения о публичных слушаниях .....	28
Статья 5.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.....	28
Статья 5.3 Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	30
Статья 5.4 Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории .....	31
РАЗДЕЛ 6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ. ....	33
Статья 6.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля. ....	33
Статья 6.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости. ....	33
РАЗДЕЛ 7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА землепользования и ЗАСТРОЙКИ.....	34
Статья 7.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	34
Статья 7.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки..	34
РАЗДЕЛ 8. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ. ....	34
Статья 8.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства.....	34
Статья 8.2. Требования к внешнему облику муниципального образования и улучшению его эстетического уровня.....	37
Статья 8.3. Требования по охране окружающей среды. ....	37
Статья 8.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры.....	38
Статья 8.5. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия памятников истории и культуры). ....	41
Статья 8.6. Осуществление инженерных изысканий. ....	42
РАЗДЕЛ 9. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	42
Статья 9.1. О введении в действие настоящих Правил застройки.....	42
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>43</b>
РАЗДЕЛ 10. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ....	43
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ....</b>	<b>44</b>
РАЗДЕЛ 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	44
Статья 11.1. Общие положения. ....	44
Статья 11.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон. ....	46
Статья 11.3. Перечень территориальных зон.....	47
Статья 11.4. Жилые зоны. ....	50
Статья 11.5. Общественно-деловая зона. ....	56
Статья 11. 6. Зона сельскохозяйственного использования.....	59
Статья 11.7. Зона специального назначения .....	63
Статья 11.8. Производственные зоны.....	64
Статья 11.9 Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.....	67
Статья 11.10. Рекреационные зоны.....	69

РАЗДЕЛ 12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ....	71
Статья 12.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохраных зон и прибрежных защитных полос. ....	80
Статья 12.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности. ....	82
Статья 12.3. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) .....	83
Статья 12.4. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия. ....	83
Статья 12.4. Дополнительные градостроительные регламенты на дорогах общего пользования и объектах улично-дорожной сети. ....	83
Статья 12.4. Дополнительные градостроительные регламенты на территории ООПТ. ....	85

Проект правил землепользования и застройки муниципального образования «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Генеральный план разработан институтом ООО «САРАТОВРЕГИОНПРОЕКТ» по заказу ИП. Ишингалиев А.К. в соответствии с договором от №1 от 30 июня 2017 г.

Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами (субъекта Российской Федерации), Уставом МО «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области, генеральным планом «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Муниципального Образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

## **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

### **РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

#### **Статья 1.1. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки**

1.1.1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, МО «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области вводят 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, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовке документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

Правила подготовлены на основании Генерального плана МО «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области, который является основным документом, определяющим долгосрочную стратегию его градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории МО «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории МО «Батаевский сельсовет», регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют

полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

#### 1.1.2. Правила разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории 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;

#### 1.1.3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории МО «Батаевский сельсовет» и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории МО «Батаевский сельсовет» на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории МО, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- 3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- 4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- 5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 7) 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;
- 8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;
- 9) обеспечению баланса интересов землепользователей, с одной стороны, и МО «Батаевский сельсовет», с другой, создавая тем самым систему гарантий через определенный диапазон разрешенной деятельности в пределах каждой учетной единицы территории.

1.1. 4. Правила действуют на территории МО «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории МО, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

1.1.5. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

2) иными нормативными правовыми актами МО «Батаевский сельсовет» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1.1.6. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты местного уровня по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1.1.7. Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных разделом 8 настоящих Правил.

## **Статья 1.2. Состав и структура Правил**

1.2.1. Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

1.2.2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя обязательные 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;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Кроме того, в Правила включены дополнительные разделы:

– Формирование земельных участков как объектов недвижимости при их предоставлении для строительства;

– Требования к проектированию и строительству отдельных элементов застройки населённых пунктов Муниципального образования.



1.2.3. На карте градостроительного зонирования функциональные зоны, определенные генеральным планом, уточняются в своих границах и дифференцируются на территориальные подзоны в соответствии с типом застройки, экологическими требованиями и ограничениями, другими градостроительными параметрами.

На карте в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населённого пункта МО «Батаевский сельсовет»;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

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

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

### **Статья 1.3. Градостроительные регламенты и их применение**

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план МО «Батаевский сельсовет» с учетом его корректировки на момент разработки настоящих Правил, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

1.3.1. 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.

1.3.2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального

образования;

4) видов территориальных зон;

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

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

1.3.4. 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;

- 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;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

1.3.5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

1.3.7. Реконструкция указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

1.3.8. В случае, если использование указанных в подпункте 1.4.6. настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и

опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

#### **Статья 1.4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1.4.1. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения, в сети «Интернет».

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

Администрация Ахтубинского района и МО «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области обеспечивает возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

- помещения Правил на сайте администрации Ахтубинского района и администрации МО «Батаевский сельсовет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в МО «Батаевский сельсовет»;

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

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

## **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

### **Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений**

2.1.1 Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки МО «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области, составляют:

- 1) Собрание Ахтубинского муниципального района, принимающее решение об утверждении Правил землепользования и застройки, о внесении в них изменений;
- 2) Администрация Ахтубинского муниципального района - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере градостроительства и землеустройства.

2.1.2. Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочены органы занимающиеся вопросами градостроительства, департамент по охране объектов культурного наследия Астраханской области (памятников истории и культуры).

2.1.3. К полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) утверждение документации генерального плана МО;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Муниципального образования;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки МО;
- 4) утверждение подготовленной на основании генерального плана МО документации по планировке территории;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории МО;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;<sup>1</sup>
- 7) информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Также к вопросам местного значения органов местного самоуправления относится резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах МО для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель Муниципального образования.

2.1.4. К полномочиям органов местного самоуправления относится распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

2.1.5. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся соответствующие структурные подразделения администрации Ахтубинского района в рамках своей компетенции осуществляют отраслевые органы администрации МО и территориальные органы региональных органов государственного контроля и надзора, а при их отсутствии – региональные органы государственного контроля и надзора.

## **Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке.**

2.2.1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки поселений Ахтубинского муниципального района (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом администрации Ахтубинского муниципального района.

Комиссия формируется на основании правового акта главы района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемым на первом заседании.

2.2.2. К полномочиям Комиссии относятся:

- 1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по внесению изменений в Правила, подготовка проектов нормативных правовых актов о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с применением настоящих Правил;

2) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов недвижимости;

4) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами;

5) подготовка для главы муниципального образования заключений по результатам публичных слушаний, в том числе содержащих предложения о предоставлении специальных согласований;

б) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами.

2.2.3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается Главой района.

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

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

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

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

### **Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки.**

2.3.1. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии представляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

2.3. 2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности входит:

1) подготовка для главы Ахтубинского муниципального района, Собрания Ахтубинского муниципального района, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

- 3) согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;
- 4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 5.7. настоящих Правил;
- 5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- 6) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;
- 7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;
- 8) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
- 9) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории.
- 10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

2.3. 3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности также входит:

- 1) обращение в органы исполнительной власти федерального уровня о возможных изменениях целевого назначения земель лесного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;
- 2) обращение в органы исполнительной власти регионального уровня о возможных изменениях целевого назначения земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

## **Статья 2.4. Правила землепользования и застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию.**

2.4.1. Настоящие Правила застройки являются основанием для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2.4.2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования застройки территории муниципального образования «Батаевский сельсовет» обеспечивается органами исполнительной власти:

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

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;

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

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

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

### **РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **Статья 3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

Виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты.

3.1.1. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;

- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

Списки разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

3.1.2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования.

- Основные виды разрешенного использования недвижимости – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

- Условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки.

- Вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается.

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

Для условно разрешенных видов использования необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний.

Для каждой зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро -, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости в масштабах одного или нескольких кварталов застройки, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний.

### **Статья 3.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости**

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

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой Ахтубинского муниципального района с учетом публичных слушаний.

3.2.2. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:



1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) 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);

4) 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);

5) 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;

б) 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).

3.2.3 . 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 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.

### **Статья 3.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

3.3.2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в подпункте 5.3.1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

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

### **Статья 3.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

3.4.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования «Батаевский сельсовет» или нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования «Батаевский сельсовет» с учетом положений настоящей статьи.

3.4.3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное

воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3.4.4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия такого решения и направляет их главе Ахтубинского муниципального района.

3.4.5. Глава Ахтубинского муниципального района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

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

### **Статья 3.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

3.5.3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3.5.4. Глава Ахтубинского муниципального района принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия решения.

3.5.5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 3.6 Сервитуты**

3.6.1. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными.

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

3.6.2. Установление сервитутов (публичных и частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного

участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

3.6.3. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством. Особенности установления частного сервитута на земельных участках, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления или муниципальной собственности, регламентируются пунктом 7 настоящей статьи.

3.6.4. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством. Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе как путем установления частного сервитута.

3.6.5. Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

3.6.6. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимого имущества, заинтересованным в установлении частного сервитута (далее – заинтересованное лицо) и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

### **Статья 3.7. Установление публичных сервитутов**

3.7.1. Органы местного самоуправления Пугачевского муниципального района в пределах их полномочий 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, водопровода, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

3.7.2. 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.

3.7.3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ахтубинского муниципального района.

### **Статья 3.8. Ограничение прав на землю**

3.8.1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

3.8.2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания.

Особые условия устанавливаются настоящими Правилами и регулируются градостроительными регламентами, картой градостроительного зонирования и картами зон с особыми условиями использования территории. Использование земельных участков для иных целей не допускается;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги).

В данном случае ограничение прав на землю вводится при рассмотрении соответствующего заявления о предоставлении прав на земельный участок для строительства или содержания автомобильной дороги;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных федеральным законодательством.

3.8.3. Могут быть ограничены права использования земельных участков, предоставленных:

- на праве собственности;
- на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- на праве пожизненного наследуемого владения.

3.8.4. В зависимости от срока его установления различают ограничения прав на землю, установленные бессрочно или на определенный срок.

3.8.5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации.

С момента регистрации ограничения права на земельный участок ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка. При отчуждении земельного участка ограничение следует судьбе земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него.

#### 3.8.6. Ограничение прав на землю устанавливается:

- исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном актами органов государственной власти;
- администрацией Ахтубинского муниципального района в порядке, установленном органом местного самоуправления;
- решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

3.8.7. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

## **РАЗДЕЛ 4. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### **Статья 4.1. Работы по формированию земельных участков.**

4.1.1. Земельные участки могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для целей строительства из земель муниципальной собственности при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

- границы;
- разрешенные виды использования;
- параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;
- сведения о сервитутах (ограничениях).

Согласно Федеральному закону № 53, должно быть проведено предварительное согласование по земельному участку либо на общественных слушаниях, либо на комиссии по выбору земельных участков на территории МО «Батаевский сельсовет».

4.1.2. Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

- проект границ земельного участка, согласованный с владельцами соседних земельных участков (в случае размещения в сложившейся застройке);
- материалы выноса границ земельных участков в натуру;
- описание градостроительных регламентов о разрешенных видах использования и параметрах разрешенных строительных преобразований недвижимости, сведений о сервитутах и дополнительных ограничениях в использовании земельного участка в связи с размещением в охранных и защитных зонах;
- технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- решение органа местного самоуправления о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов;
- публикация сообщения о проведении торгов или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов.

4.1.3. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- местного бюджета (средств, поступающих от земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);
- физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием места размещения объектов.

## **Статья 4.2. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам**

4.2.1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

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.

4.2.2. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений, 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.

4.2.3. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и

на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения – в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

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

4.2.4. 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 органов местного самоуправления;

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

Результатом первой стадии действий являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадным сетям инженерно-технического обеспечения. Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

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

### **Статья 4.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков.**

4.3.1. Сформированные в соответствии с требованиями статьи 6.1-6.2. Правил земельные участки в границах муниципального образования «Батаевский сельсовет» представляются физическим и юридическим лицам.

4.3.2. Общий порядок предоставления земельных участков или права их аренды на торгах (конкурсах, аукционах), на безконкурсной основе установлен статьями 28-38 Земельного кодекса РФ и принятых на его основе нормативных правовых актов Правительства РФ, Астраханской области, органов местного самоуправления.

Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном статьями 49 и 55 Земельного кодекса РФ.

### **Статья 4.4. Нормы предоставления земельных участков**

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

#### **максимальный размер:**

- в условиях сложившейся застройки (существующие объекты недвижимости) - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их



отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

- вновь предоставляемых земельных участков - 3000 кв. м;

**минимальный размер:**

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

- вновь предоставляемых земельных участков - 300 кв. м.

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

- максимальный - 3000 кв. м;

- минимальный - 300 кв. м.

Участок территории сверх установленной предельной нормы может передаваться с учетом фактического использования, по отдельному договору, при условии согласования границ со смежными землепользователями.

#### **Статья 4.5. Межевание территории.**

4.5.1. Проекты межевания территории устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий общего пользования не проводится.

4.5.2. На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается одновременно с проектом планировки территории или в виде отдельного документа.

4.5.3. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормативов на условия эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользователей, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

4.5.4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются с учетом действующих нормативных правовых норм Астраханской области и наличия свободных земель в населённых пунктах в Астраханской области.

4.5.5. В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров установленных градостроительными правовыми актами органов местного самоуправления, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены, при наличии свободных земель, до нормативных размеров.

4.5.6. Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцами земельного участка на праве собственности или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

4.5.7. При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты и юридически установленные или подтвержденные частные сервитуты.

4.5.8. При установлении границ землепользования в зонах исторической застройки с учетом целесообразности и возможности учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-культурных опорных планов и проектов зон охраны объектов культурного наследия.

#### **Статья 4.6. Установление публичных сервитутов.**

4.6.1. Публичные сервитуты (ограниченное право пользования земельным участком в целях обеспечения общественных нужд) устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, и иными федеральными законами.

4.6.2. Границы и условия действия публичных сервитутов устанавливаются на основе документов территориального планирования и проектов планировки.

4.6.3. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на схемах зонирования, градостроительных планах земельных участков и отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

#### **Статья 4.7. Градостроительный план земельного участка.**

4.7.1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом РФ в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной постановлением Правительства РФ №207 от 10 мая 2011г. Градостроительный план земельного участка включает в себя:

- чертеж границ земельного участка;
- описание градостроительных регламентов (видов разрешенного использования земельного участка и строительных преобразований недвижимости);
- описание сервитутов или обременения земельного участка;
- технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.7.2. Чертеж границ земельного участка выполняется на топографической съемке и включает в себя:

- адрес расположения земельного участка;
- площадь земельного участка;
- границы земельного участка с указанием координат поворотных точек и соседних землепользователей;
- минимальные отступы от красных линий, в пределах которых разрешается возводить строения;
- обозначение трасс инженерно-технических коммуникаций, проходящих по земельному участку, и границ действия публичных сервитутов (при их наличии);
- существующие строения, включая строения, не соответствующие Правилам;
- кадастровый номер участка;
- иные обозначения.

4.7.3. Описание градостроительных регламентов дается в форме выписки из Правил применительно к территориальной зоне расположения земельного участка и включает:

- список разрешенного использования земельного участка;
- допустимые параметры строительных преобразований недвижимости;

- дополнительные требования к застройке по условиям объектов культурного наследия, экологические, санитарно-гигиенические и другие требования (в случаях расположения в зонах с особыми условиями использования).

4.7.4. Проект границ земельного участка является основой для изготовления кадастрового плана земельного участка и используется при разработке, согласовании, экспертизе проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

## **РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 5.1. Общие положения о публичных слушаниях**

5.1.1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Законом Астраханской области №66/2007-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования градостроительной деятельности в Астраханской области» от 12. 11. 2007г., Уставом Муниципального образования «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

5.1.2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования МО «Батаевский сельсовет» решений по землепользованию и застройке.

5.1.3. Публичные слушания назначаются главой МО «Батаевский сельсовет» организуются Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) проекты документов по внесению изменений в правила землепользования и застройки;

2) проекты планировки территории, проекты межевания;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5.1.4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями администрации муниципального образования «Батаевский сельсовет».

## **Статья 5.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования**

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

2) Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

7) Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

8) На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с

указанием причин принятого решения и направляет их главе МО «Батаевский сельсовет».

9) На основании указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций глава «Батаевский сельсовет» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

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

### **Статья 5.3 Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

5.3.4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования «Батаевский сельсовет» и (или) нормативными правовыми актами Совета «Батаевский сельсовет» с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

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

5.3.5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе МО «Батаевский сельсовет».

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

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

#### **Статья 5.4 Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории**

5.4.1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Астраханской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами МО «Батаевский сельсовет».

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

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

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

2) 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);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

5) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

б) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

5.4.5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Председатель Комиссии 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:

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

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по

планировке территории.

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

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее тридцати дней со дня обнародования, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

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

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их главе муниципального образования «Батаевский сельсовет».

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

Глава муниципального образования «Батаевский сельсовет» с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

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

## **РАЗДЕЛ 6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ**

### **Статья 6.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля**

Основанием для осуществления контроля являются настоящие Правила застройки в части характеристик территориальных зон и градостроительных регламентов.

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- комиссия по землепользованию и застройке в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;



- Органы местного самоуправления уполномоченные по вопросам градостроительства, в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки; оформлению и переоформлению разрешений на строительство;

- иные органы осуществляют контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

## **Статья 6.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости**

6.2.1. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводятся в виде:

- проверок проектной документации на соответствие исходно - разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;
- в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

## **РАЗДЕЛ 7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 7.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Батаевский сельсовет» являются:

- 1) несоответствие правил генеральному плану Муниципального образования, схеме территориального планирования муниципального района в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;
- 2) поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

### **Статья 7.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

7.2.1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в комиссию по подготовке проекта Правил направляются:

- федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;
- органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории населенного пункта.
- физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их

правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуется права и законные интересы граждан и их объединений.

7.2.2. Комиссия в течении тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в правила землепользования и застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местного самоуправления.

7.2.3. Глава с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7.2.4. В случае отрицательного решения граждане и их объединения имеют право обращаться в суд.

## **РАЗДЕЛ 8. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

### **Статья 8.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства**

8.1.1. Благоустройство подразделяется на виды:

- инженерное благоустройство территории;
- общее благоустройство;
- специальное благоустройство;
- озеленение и ландшафтная архитектура.

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

Объектами инженерного благоустройства являются:

- отвод поверхностных и паводковых вод;
- понижение уровня грунтовых вод;
- защита от подтопления;
- обеспечение допустимых уклонов улиц, переулков и проездов;
- организация проезда автотранспорта и прохода пешеходов;
- создание безбарьерной среды для маломобильных групп населения при строительстве и ремонте улиц, тротуаров, пешеходных дорог и т. п.
- освещение улиц.

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

Объектами общего благоустройства являются:

- объемные сооружения (остановочные навесы, беседки, ротонды и т. п.);
- устройства для оформления озеленения (цветочницы, клумбы, и т. п.);
- ограждения;
- плоскостные планировочные элементы (пешеходные дорожки, мощение, лестничные сходы и т. п.);
- зрелищные сооружения (эстрады, танцплощадки, и т. п.);
- детское игровое оборудование;
- садово-парковое оборудование;
- оборудование спортивных площадок;
- коммунально-бытовое оборудование (мусоросборники, телефонные будки и т. п.);
- осветительные устройства (декоративные фонари, подсветка фасадов, газонные светильники и т. п.);
- визуальные коммуникации (рекламные установки, знаки-ориентиры, стенды и т. п.);

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

8.1.4. Основной задачей специального благоустройства является обогащение эстетических, духовных качеств среды обитания художественными и декоративными средствами.

Объектами специального благоустройства являются:

- произведения монументально-декоративного искусства, выполняемые из долговечных материалов;
- республиканская государственная символика;
- праздничное оформление.

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

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

8.1.6. Основными требованиями к элементам благоустройства являются:

- функциональная определенность;
- изготовление из современных строительных материалов;
- соблюдение требований эргономики;
- долговечность и безопасность эксплуатации;
- гармоничное сочетание с окружением;

- учет национальных и архитектурных традиций населённого пункта.

8.1.7. Работы по благоустройству территории проводятся:

- по инициативе собственника, пользователя объекта;
- по инициативе лица, не являющегося собственником, арендатором;
- по предписанию органов власти, контроля и надзора;
- по условиям исходно-разрешительной документации при проведении компенсационного благоустройства (озеленения).

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

- заявление собственника, пользователя объекта;
- поручение Главы МО;
- поручение заместителя Главы, курирующего вопросы строительства;
- предписания органов контроля и надзора.

8.1.9. Основанием для строительства объектов благоустройства является распоряжение Главы МО.

## **Статья 8.2. Требования к внешнему облику муниципального образования и улучшению его эстетического уровня.**

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

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

- комплексное проектирование открытых пространств (пешеходных зон, зон отдыха, детских площадок, ярмарок и др.);
- комплексное решение улиц;
- архитектурно-художественное освещение зданий и сооружений;
- надстройка и реконструкция фасадов зданий;
- реконструкция первых этажей зданий, включая создание входов, витрин, вывесок, реклам магазинов и других учреждений обслуживания;
- размещение средств наружной рекламы и информации;
- размещение временных сооружений, малых торговых точек и др.

8.2.3. Все работы, влияющие на формирование внешнего облика (монументально-художественное оформление зданий, сооружений, архитектурно-художественное освещение, размещение мемориальных досок, создание цветников, летних кафе, торговых киосков и павильонов, ремонт и покраска фасадов, установка средств наружной рекламы и информации, типы устанавливаемых на улицах опор

освещения, скамеек, урн и другие элементы дизайна) подлежат обязательному согласованию с органами местного самоуправления уполномоченными по вопросам градостроительства.

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

### **Статья 8.3. Требования по охране окружающей среды**

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

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

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

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

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

### **Статья 8.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры**

8.4.1. Общая часть.

8.4.1.1. 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.

8.4.1.2. Для развития инженерных сетей МО 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 поселковым инженерным сетям.

В целях развития инженерных сетей при разработке градостроительной документации определяются коридоры для магистральных инженерных сетей и

площадки для размещения инженерных сооружений с последующим резервированием земельных участков.

8.4.1.3. К инженерным сетям относятся:

- трубопроводы: водопроводы, канализация, дренаж, теплопроводы, газопроводы;
- кабели силовые электрические, воздушные линии электропередач, сети слабого тока (телефонные, радиотрансляционные, сигнальные и др.).

8.4.1.4. Основанием для проектирования инженерных сетей и сооружений являются:

- паспорт на участок строительства;
- задание на проектирование, оформленное и утвержденное в установленном порядке;
- акт выбора трассы инженерной сети, в случае ее прохождения по незастроенной территории, не муниципальным землям;
- проект планировки территории линейного объекта.

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

8.4.1.6. При разработке проектов инженерных сетей с пересечением улиц и переулков принимать способ прокладки «закрытый или открытый» по согласованию с отделом строительства, ЖКХ, энергетики и дорожной деятельности администрации МО Ахтубинского муниципального района и ГИБДД. В случае пересечения улиц в центральной части поселков запрещается производство работ открытым способом.

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

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

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

- заказчик (застройщик);
- проектная организация (при заключении договора на авторский надзор);
- эксплуатационная организация (по принадлежности);

8.4.1.10. Восстановление покрытия дорог, улиц 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 «Батаевский сельсовет».

Качество восстановительных работ должно соответствовать требованиям строительных норм.

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

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

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

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

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

Поврежденные коммуникации, зеленые насаждения должны быть восстановлены виновником.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4.1.21. Полигоны твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов относятся к объектам областного значения, и по предпроектной и проектной документации на их размещение и строительство необходимы согласования Министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Астраханской области, ТО ТУ Роспотребнадзора и Министерства природных ресурсов и окружающей среды с составлением заключения Государственной экологической экспертизы.

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

Размеры земельных участков и санитарно-защитных зон предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов следует принимать по СП 42.1330.2011 (СНиП 2.07.01-89\*) и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

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

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

## **Статья 8.5. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры)**

8.5.1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:



-объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в том числе объектов археологического наследия;

-достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;

-военных и гражданских захоронений.

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

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

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

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

8.5.5. Работы по сохранению объектов культурного наследия в МО «Батаевский сельсовет» Ахтубинского района Астраханской области проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных органами по охране культурного наследия Астраханской области по заявке собственника или пользователя объекта культурного наследия.

## **Статья 10.6. Осуществление инженерных изысканий.**

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

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

8.6.3. Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

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

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;

- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;
- обустройство артскважин;

- устройство линейных сооружений;
- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;
- иные виды работ.

8.6.4. Документы о регистрации действительны в течении указанных в них сроков начала и окончания работ.

Если по каким-либо причинам работы не были закончены в указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

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

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

## **РАЗДЕЛ 9. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

### **Статья 9.1. О введении в действие настоящих Правил землепользования и застройки.**

9.1.1 Настоящие Правила землепользования и застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления МО «Батаевский сельсовет» в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам землепользования и застройки.

9.1.2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил застройки, являются несоответствующими Правилам застройки в случаях, когда эти объекты:

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, переулков, проездов, инженерно-технических коммуникаций;

- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных соответствующими статьями Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **РАЗДЕЛ 10. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Схема градостроительного зонирования территории МО «Батаевский сельсовет» выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является настоящий Проект правил землепользования и застройки села Батаевка и территории МО «Батаевский сельсовет», отраженный на картах «Схема градостроительного зонирования».

На схемах (картах) градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Р(Л), И(ЗС), и т.д.).

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов.

## **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **РАЗДЕЛ 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **Статья 11.1. Общие положения**

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

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

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

Планировка территорий сельского поселения осуществляется в соответствии с требованиями гл.5 (статьи с 41 по 46.8) Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации;

Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения принимать в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;

На объектах защиты жилого и общественного назначения, классов функциональной пожарной опасности Ф1-Ф4, могут размещаться части зданий, группы помещений или отдельные помещения различного функционального назначения с учетом требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» к объектам защиты соответствующего класса функциональной пожарной опасности и других действующих нормативных документов и технических регламентов.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесничествами (лесопарками), а также от границ застройки городских и сельских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) необходимо предусматривать в соответствии со ст.69 Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ, в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и

«Правилами противопожарного режима в Российской Федерации» (утв. постановлением Правительства РФ от 25.04. 2012 г. № 390);

В материалах правил землепользования и застройки сельских поселений необходимо учитывать требования к обеспечению проходов, проездов и подъездов к зданиям и сооружениям для пожарных подразделений. Они должны предусматриваться в соответствии со ст. 90 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ, а также в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

## **Статья 11.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон**

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

### Виды разрешенного использования, в том числе:

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

### Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства, в т.ч.:

- архитектурно-строительные требования;

### Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;
- виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований.
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

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

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п.4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования, включенные в красные линии, (парки, скверы, набережные).

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

Информационные источники регламентов:

– СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89\*).

– СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства.

– МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов.

– «Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.

- СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей» Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29.12.2011 № 635/9);

СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29.12.2011 № 635/14);

СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы» (приняты постановлением Госстроя РФ от 23.12.2002 № 163);

СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29.12.2011 № 635/1 1);

СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30.06.2012 № 280);

СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП П-89-80\*» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2010 № 790);

СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 № 825).

– № 27-ФЗ от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в трудовой Кодекс РФ».

– СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения», СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009».

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов».

– № 27-ФЗ от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в трудовой Кодекс РФ».

– СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001».

- СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

### Статья 11.3. Перечень территориальных зон.

Обозначение	Наименование территориальной зоны
	<b>Жилая зона</b>
<b>Ж 1</b>	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
<b>Ж 2</b>	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
<b>Ж3</b>	Зона застройки блокированными жилыми домами
	<b>Общественно-деловая зона</b>
<b>О у</b>	Зона размещения объектов образования
<b>О</b>	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
	<b>Зона сельскохозяйственного назначения</b>
<b>Сх</b>	Зона сельскохозяйственного использования в населенных пунктах
<b>Сх</b>	Зона сельскохозяйственного назначения
<b>Сж</b>	Зона животноводства
<b>С КФХ</b>	Зона ведения КФХ
<b>Со</b>	Зона огородничества
	<b>Зона специального назначения</b>
<b>Д рит</b>	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
<b>Н</b>	Зона недропользования
	<b>Производственная зона</b>
<b>Схп</b>	Зона сельскохозяйственного производства
<b>Пп</b>	Зона пищевой промышленности
	<b>Зона инженерной и транспортной инфраструктуры</b>
<b>Т</b>	Зона транспортной инфраструктуры
<b>Ии</b>	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
<b>Ит</b>	Зона линейно-кабельных объектов инженерной инфраструктуры
	<b>Зона рекреационного назначения</b>
<b>Л</b>	Зона размещения лесов
<b>Р</b>	Зона рекреационного назначения размещения объектов отдыха

<b>В</b>	Зона водных объектов
<b>ООПТ</b>	Зона особо охраняемых природных территорий (*Градостроительные регламенты не устанавливаются)
<b>З (Л)</b>	Иная зона на землях лесного фонда, землях запаса и покрытых поверхностными водами (*Градостроительные регламенты не устанавливаются)

*\*Согласно ч. 6 и 7 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ:*

*- Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:*

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

*2) в границах территорий общего пользования;*

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

*4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.*

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

*- Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.*

## **Статья 11.4. Жилая зона**

**Индекс зоны Ж 1.**

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

**Таблица 11.4.1**

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
<b>Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><b>Наименование вида:</b>  <i>Для индивидуального жилищного строительства: (Код 2.1)</i>  - Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений);</p> <p><b>Наименование вида:</b>  <i>Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (Код 2.2)</i></p>



		<p>- Производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных;</p> <p><b>Наименование вида:</b> <i>Общее пользование территории (Код 12.0)</i></p> <p>- Размещение улиц и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, размещение постоянно открытых и обустроенных мест для отдыха населения.</p> <p><b>Наименование вида:</b> <i>Коммунальное обслуживание (Код 3.1)</i></p> <p>- Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки)</p>
2.	Условно разрешённые виды использования.	<p><b>Наименование вида:</b> <i>Социальное обслуживание (Код 3.2)</i></p> <p>-Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа)</p> <p><b>Наименование вида:</b> <i>Предпринимательство (Код 4.0)</i></p> <p>-Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговли, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1—4.9</p>

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Баня, гараж, теплица, хозяйственная постройка на приусадебном земельном участке.

**1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель составляют, га:

- для садоводства: минимальный – 0,04, максимальный – 0,15;
- для огородничества: минимальный – 0,02, максимальный – 0,15;
- для дачного строительства: минимальный – 0,04; максимальный – 0,20.

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

1. Индивидуальные земельные участки, как правило, должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого, огороднического, дачного объединения.

2. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного индивидуального земельного участка не нормируются. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних индивидуальных земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

4. Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка, м:

- от жилого строения, жилого дома - 3;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;
- от других построек - 1;
- от стволов деревьев:
  - высокорослых - 4;
  - среднерослых - 2;
  - от кустарника - 1.

Расстояние между жилым строением или домом и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

5. Минимальные расстояния между строениями и сооружениями, м:

- от жилого строения, жилого дома и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - по таблице:

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более			
	овцы, козы	кролики - матки	птица	нутрии, песцы
10	10	10	30	5
20	15	20	45	8
30	20	30	60	10
40	25	40	75	15

- до душа, бани (сауны) – 8 м;

-от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50м (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между строениями и сооружениями на одном участке, так и между строениями и сооружениями, расположенными на смежных участках.

6. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению, жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

**3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

Для всех основных строений количество надземных этажей — до 4 с возможным использованием мансардного этажа.

Для всех вспомогательных строений высота — до 4 метров.

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

Максимальный процент застройки земельного участка 40.

**Индекс зоны Ж 2.**

**Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки.**

**Таблица 11.4.2**

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
<b>Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><b>Наименование вида:</b>  <i>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: (Код 2.1)</i>                      Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);                      разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;                      размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;                      обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;                      размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома;</p> <p><i>Общее пользование территории (Код 12.0)</i>                      - Размещение улиц и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, размещение постоянно открытых и обустроенных мест для отдыха населения.</p> <p><b>Наименование вида:</b>  <i>Коммунальное обслуживание (Код 3.1)</i>                      - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление</p>

		услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки)
2.	Условно разрешённые виды использования.	<p><b>Наименование вида:</b>  <i>Обслуживание жилой застройки (Код 2.7)</i></p> <p>Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.</p>

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- сараи, хозяйственные блоки, погреба
- хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы;
- сады, огороды, палисадники;
- открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей связанных с проживанием граждан;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гаражи служебного транспорта;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;
- площадки для сбора мусора.

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

**1) Минимальные отступы от мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:**

- от границ участков производственных объектов – не менее 50 м;
- до площадок занятия физкультурой - 20 м;
- до хозяйственных площадок – 20 м;
- до детских площадок – 12 м;
- от стволов деревьев: высокорослых - 5; среднерослых - 3; от кустарника - 1.
- до проезда вдоль длинной стороны дома с окнами – 5м.

**2) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Для многоквартирного и блокированного жилого дома, - 15 м, до верха скатной кровли- 16,8 м. Предельное количество этажей – 4.

Для гаражей и прочих хозяйственных строений - до верха плоской кровли- 4 м, до конька скатной кровли-7 м.

**3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40%.**

**4) Иные параметры застройки:**

Допускается надстройка мансардных этажей в исторической части городской застройки при соблюдении общего стилового единства исторической среды, сохранении исторически сложившегося визуально-ландшафтного восприятия памятников истории и культуры.

Минимальные расстояния между строениями и сооружениями, м:

- от жилого строения, жилого дома до хозпостройки – 20 м:

-от шахтного колодца до других строений в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50м (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

**Индекс зоны Ж 3.**

**Зона блокированной жилой застройки.**

**Таблица 11.4.3**

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
<b>Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><del>допускается строительство объектов капитального строительства, расположенных на территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, в том числе объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено проектом планировки территории, утвержденным в установленном порядке, и объектов капитального строительства, строительство которых предусмотрено проектом межевания территории, утвержденным в установленном порядке.</del></p> <p><b>Наименование вида:</b>  <i>Блокированная жилая застройка (Код 2.3)</i>                      Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);                      разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;                      размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;                      обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</p> <p><b>Наименование вида:</b>  <i>Общее пользование территории (Код 12.0)</i>                      - Размещение улиц и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, размещение постоянно открытых и обустроенных мест для отдыха населения.</p> <p><b>Наименование вида:</b>  <i>Коммунальное обслуживание (Код 3.1)</i>                      - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки)</p>
2.	Условно разрешённые виды использования.	<p><b>Наименование вида:</b>  <i>Обслуживание жилой застройки (Код 2.7)</i>                      Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением</p>

	повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.
--	--

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- сараи, хозяйственные блоки, погреба
- хозяйственные постройки для содержания и разведения домашнего скота и птицы;
- сады, огороды, палисадники;
- открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей связанных с проживанием граждан;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гаражи служебного транспорта;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- надворные туалеты, септики, при условии удаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;
- площадки для сбора мусора.

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

**1) Минимальные отступы от мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:**

- от границ участков производственных объектов – не менее 50 м;
- до площадок занятия физкультурой - 20 м;
- до хозяйственных площадок – 20 м;
- до детских площадок – 12 м;
- от стволов деревьев: высокорослых - 5; среднерослых - 3; от кустарника - 1.
- до проезда вдоль длинной стороны дома с окнами – 5м.

**2) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Для многоквартирного и блокированного жилого дома, - 15 м, до верха скатной кровли- 16,8 м. Предельное количество этажей – 4.

Для гаражей и прочих хозяйственных строений - до верха плоской кровли- 4 м, до конька скатной кровли-7 м.

**3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40%.**

**4) Иные параметры застройки:**

Допускается надстройка мансардных этажей в исторической части городской застройки при соблюдении общего стилового единства исторической среды, сохранении исторически сложившегося визуально-ландшафтного восприятия памятников истории и культуры.

Минимальные расстояния между строениями и сооружениями, м:

- от жилого строения, жилого дома до хозпостройки – 20 м;
- от шахтного колодца до других строений в зависимости от направления движения грунтовых вод – 50м (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

## **Статья 11.5. Общественно-деловая зона**

### **Зона Оу.**

## Зона размещения образовательных учреждений.

### Градостроительный регламент

#### Индекс зоны Оу

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.5.1.

#### Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 11.5.1

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<i>Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению);
2.	Условно разрешенные виды использования.	Общее пользование территории (код 12.0) Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

**1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Минимальная площадь земельного участка - 1000 м<sup>2</sup>;

Минимальная ширина земельного участка – 25 м.

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

Минимальный отступ зданий от красной линии:

– проектируемых дошкольных и общеобразовательных учреждений - 25 м;

– проектируемых профессионально-технических училищ - 10 м;

– проектируемых учебных средних и высших учебных заведений - 15 м;

– при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

**1) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

Количество этажей объектов обслуживания – до 3 этажей.

**3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.**

Максимальный процент застройки земельного участка – 60.

**Зона делового, коммерческого и общественного назначения.**

**Градостроительный регламент**

**Индекс зоны О**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.5.1.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 11.5.2*

1	2	3
<b>Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Культурное развитие (код 3.6)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, устройство площадок для празднеств и гуляний;</p> <p><i>Общественное управление (код 3.8)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;</p> <p><i>Деловое управление (код 4.1)</i> Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);</p> <p><i>Магазины (4.4)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м;</p> <p><i>Банковская и страховая деятельность (код 4.5)</i> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;</p> <p><i>Общественное питание (код 4.6)</i> Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);</p> <p><i>Гостиничное обслуживание (код 4.7)</i> Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью</p>



		<p>извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  <i>Развлечения (код 4.8)</i>  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  <i>Обслуживание автотранспорта (код 4.9)</i>  Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.</p>
2.	Условно разрешенные виды использования.	<p>Общее пользование территории (код 12.0)  Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.</p>

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

**1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Минимальная площадь земельного участка - 1000 м<sup>2</sup>;

Минимальная ширина земельного участка – 25 м.

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

Минимальный отступ зданий от красной линии:

– проектируемых – 5 м,

– при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

Количество этажей объектов обслуживания – до 1 этажей.

**3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.**

Максимальный процент застройки земельного участка – 60.

**Статья 11.6. Зона сельскохозяйственного использования**

**Зона сельскохозяйственных угодий.**

**Индекс зоны Сх**

## Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.6.1.

### Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

*Таблица 11.6.1.*

1	2	3
<b>Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код 1.2)</i>                      Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур.</p> <p><i>Овощеводство (код 1.3)</i>                      Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц</p> <p><i>Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (код 1.4)</i>                      Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур.</p> <p><i>Садоводство (код 1.5)</i>                      Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.</p>
2.	Вспомогательные виды использования.	<p><i>Общее пользование территории (код 12.0)</i>                      Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.</p>

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

Максимальный процент застройки земельного участка – 50.

**Индекс зоны Сж**

**Зона животноводства.**

## Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.6.2.

### Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 11.6.2.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<i>Животноводство (код 1.7)</i> Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11
2.	Вспомогательные виды использования.	<i>Общее пользование территории (код 12.0)</i> Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

Максимальный процент застройки земельного участка – 50.

**Индекс зоны С КФХ**

**Зона ведения КФХ.**

### Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.6.3.

### Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 11.6.3.

1	2	3
---	---	---

Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<i>Зона ведения КФХ (код 1.0)</i> Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
2.	Вспомогательные виды использования.	<i>Общее пользование территории (код 12.0)</i> Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

Максимальный процент застройки земельного участка – 50.

**Индекс зоны Со**

**Зона огородничества.**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.6.4.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Таблица 11.6.4.**

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<i>Овощеводство (код 1.3)</i> Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц <i>Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (код 1.4)</i> Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур. <i>Садоводство (код 1.5)</i> Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.

2.	Вспомогательные виды использования.	<i>Общее пользование территории (код 12.0)</i> Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

Максимальный процент застройки земельного участка – 50.

**Индекс зоны Сх**

**Зона сельскохозяйственных использования в составе земель сельскохозяйственного назначения.**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 11.6.2.*

1	2	3
<b>Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур(код 1.2)</i> Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур;</p> <p><i>Овощеводство (код 1.3)</i> Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц;</p> <p><i>Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (код 1.4)</i> Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур;</p> <p><i>Садоводство (код 1.5)</i> Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур;</p> <p><i>Животноводство (код 1.7)</i> Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с</p>

		<p>производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);</li> <li>- сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;</li> </ul> <p><i>Рыбоводство (код 1.13)</i> Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства;</p> <p><i>Хранение и переработка (код 1.15)</i> Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.</p> <p><i>Обеспечение сельско-хозяйственного производства (код 1.18)</i> Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства;</p>
2.	Вспомогательные виды использования.	<p><i>Общее пользование территории (код 12.0)</i> Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.</p>

## Статья 11.7. Зона специального назначения

**Индекс зоны Д рит**

**Зона специального назначения, связанная с захоронением.**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.7.1.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 11.7.1.*

1	2	3
Виды разрешенного использования		

1.	Основные виды разрешенного использования.	<i>Ритуальная деятельность (код 12.1)</i> Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений
2.	Условно разрешенные виды использования.	Не выявлены.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. « Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища.

В водоохраных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.

**Индекс зоны Н**

**Зона специального назначения, связанная с недропользованием.**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.7.2.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 11.7.2.*

1	2	3
<b>Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории.
2.	Условно разрешенные виды использования.	Не выявлены

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

### **Статья 11.8. Производственная зона**

**Индекс зоны Схп**

**Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства.**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.8.1.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 11.8.1.*

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции ( <i>код 1.7</i> )
2.	Вспомогательные виды использования.	<i>Общее пользование территории (код 12.0)</i> Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

**1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Минимальная площадь земельного участка - 1000 м<sup>2</sup>;

Минимальная ширина земельного участка – 25 м.



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

Минимальный отступ зданий от красной линии:

проектируемых – 5 м,

при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

Высота зданий до 2 этажей.

**3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.**

Максимальный процент застройки земельного участка – 60.

**Индекс зоны Пп**

**Зона размещения объектов пищевой промышленности.**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.8.2.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 11.8.2.*

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<i>Пищевая промышленность (кодб.4)</i> Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.
2.	Вспомогательные виды использования.	<i>Общее пользование территории (код 12.0)</i> Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры**

**земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

**1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Минимальная площадь земельного участка - 1000 м<sup>2</sup>;

Минимальная ширина земельного участка – 25 м.

**4) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

Минимальный отступ зданий от красной линии:

проектируемых – 5 м,

при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

**3) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:**

Высота зданий до 2 этажей.

**5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.**

Максимальный процент застройки земельного участка – 60.

**6) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

Минимальный отступ зданий от красной линии:

проектируемых – 5 м,

при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## **Статья 11.9. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры**

**Индекс зоны Т**

**Зона транспортной инфраструктуры.**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.9.1.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 11.9.1.*

1	2	3
<b>Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Автомобильный транспорт (код 7.2)</i>  Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;</p> <p>Оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту</p>
2.	Условно разрешенные виды использования.	<p><i>Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)</i>  Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**Индекс зоны Ии**

**Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры.  
Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.9.2.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Таблица 11.9.2.**

1	2	3
<b>Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Трубопроводный транспорт (код 7.5)</i>  Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов</p>
2.	Условно разрешенные виды разрешенного использования.	<p><i>Коммунальное обслуживание (код 3.1)</i>  Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных,</p>

	<p>водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);</p>
--	--

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**Статья 11.10. Зона рекреационного назначения**

**Индекс зоны Л**

**Зона рекреационного назначения размещения лесов населенных пунктов.**

**Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.10.1.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 11.10.1.*

1	2	3
<b>Виды разрешенного использования</b>		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Заготовка древесины (код 10.1)</i></p> <p>Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов;</p> <p><i>Лесные плантации (код 10.2)</i></p> <p>Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов ;</p> <p><i>Заготовка лесных ресурсов (код 10.3)</i></p> <p>Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов.</p>

2.	Условно разрешенные виды использования.	Не установлены
----	---	----------------

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. « Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

**1) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.**

площадь озелененной территории не менее 70%

автостоянки следует размещать у границ лесопарков и других рекреационно-ландшафтных территорий.

**Индекс зоны Р**

**Зона объектов отдыха.  
Градостроительный регламент**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в Таблице 11.10.3.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

*Таблица 11.10.3.*

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p><i>Природно-познавательный туризм (код 5.2)</i> Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий.</p> <p><i>Охота и рыбалка (код 5.3)</i> Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.</p>
2.	Условно разрешенные виды использования.	<p><i>Туристическое обслуживание (код 5.2.1)</i> Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого</p>

		помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей
--	--	---

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Не выявлены.

**В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ гл.4., ст. 38. « Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:**

**1) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

Минимальная площадь земельного участка 1000 кв.м.

Минимальная ширина земельного участка -.

Минимальный отступ зданий от красной линии:

– проектируемых – 5 м,

– при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

1) Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений:

Количество этажей в здании - до 3 .

**1) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.**

площадь озелененной территории не менее 70%

Автостоянки следует размещать у границ лесопарков и других рекреационно-ландшафтных территорий.

**Индекс зоны Р**

**Зона водных объектов.**

**Градостроительный регламент**

(\*Градостроительные регламенты не устанавливаются)

**РАЗДЕЛ 12. Использование участков (частей участков), расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, в иных зонах,**

**которые оказывают влияние на использование земельных участков и объектов недвижимости, а также в границах территорий объектов культурного наследия**

На территории Поселения, установлены (подлежат установлению) зоны с особыми условиями использования территорий и регламенты их использования, перечень которых приведен в Таблице 12.1.

Указанные зоны и регламенты их использования не устанавливаются и не утверждаются настоящими Правилами.

*Таблица 12.1.*

**Перечень зон с особыми условиями использования территорий**

<b>Наименование зоны</b>	<b>Примечание</b>	<b>*Нормативный правовой акт</b>
<b>Зоны с особыми условиями использования территорий согласно ч. 4 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ</b>		
Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства	--	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
Охранная зона объектов системы газоснабжения	Объекты отсутствуют	Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
Охранные зоны линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии	--	Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»
Охранные зоны трубопроводов	Объекты отсутствуют	«Правила охраны магистральных трубопроводов», утвержденные Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9

Охранные зоны геодезических пунктов	Объекты отсутствуют	Постановление Правительства РФ от 07.10.1996 № 1170 «Об утверждении Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации»»
Охранные зоны морских портов	--	Федеральный закон от 08.11.2007 № 261-ФЗ ( «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»»
Охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей морской среды	--	Постановление Правительства РФ от 27.08.1999г. №972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдения за состоянием природной среды и за её загрязнением»»
Охранные зоны железных дорог		Приказ Минтранса РФ от 6 августа 2008 г. №126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»»
Охранные зоны объектов, находящихся на землях, подвергшихся радиоактивному и	Объекты	Постановление Правительства РФ от 27.02.2004 № 112 «Об использовании земель, подвергшихся радиоактивному и химическому



химическому загрязнению	отсутствуют	загрязнению, про ведении на них мелиоративных и культуртехнических работ, установлении охранных зон и сохранении находящихся на этих землях объектов»
Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы	--	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» зоны и санитарная классификация предприятий, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» СП 2.6.1.2216-07 «Санитарно-защитные зоны и зоны наблюдения радиационных объектов. Условия эксплуатации и обоснование границ»
Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ	**Не установлены	Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 34
Водоохранные зоны		Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ, ст. 65
Зоны затопления, подтопления	**Не установлены	Водный кодекс РФ, ст. 67.1. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 г. № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления»
Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения	--	СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

Зоны охраняемых объектов	Объекты отсутствуют	Постановление Правительства РФ от 20.06.2006 № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»
<b>Иные зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации</b>		
Береговая полоса внутренних водных путей Российской Федерации	Объекты отсутствуют	Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7.03.2001 № 24-ФЗ, ст. 10 Постановление Правительства РФ от 6.02.2003 № 71 «Об утверждении положения об особых условиях пользования береговой полосой внутренних водных путей Российской Федерации»
Приаэродромная территория		Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»
Рыбохозяйственные и заповедные зоны	Объекты отсутствуют	Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», ст. 48 Постановление Правительства РФ от 12.08.2008 № 603 «Об утверждении Правил образования рыбохозяйственных заповедных зон»
Рыбоохранные зоны	--	Федеральный закон от 20.12.2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», ст. 48 Постановление Правительства РФ от 6.10.2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон»
<b>Иные зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и планируемое размещение объектов</b>		
Береговые полосы водных объектов общего пользования		Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ, ст. 6
Прибрежные защитные полосы	--	Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ, ст. 65
Прибрежная полоса автомобильной дороги	--	Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», ст. 26

Защитные леса и особо защитные участки лесов		Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ, ст. 102
Пограничная зона	Объекты отсутствуют	Закон РФ от 1.04.1993 № 4730-I «О Государственной границе Российской Федерации»

*\*Приведены нормативные правовые акты, которыми определены порядок установления зон с особыми условиями использования территорий, а также сами эти условия.*

*\*\*Указание на то, что зона с особыми условиями использования территорий «Не установлена» не означает того, что на территории соответствующие объекты (явления), а означает то, что соответствующая зона не установлена надлежащим образом и отсутствуют формальные правила установления ее границ.*

## **Использование земель общего пользования**

### **Береговая полоса водных объектов общего пользования**

Допускается использование (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы.

### **Улично-дорожная сеть**

На землях общего пользования, назначенных для размещения улично-дорожной сети, допускается по специальному решению Администрации поселения допускается размещать следующие объекты:

Улично-дорожная сеть согласно проекту планировки территории:

- дороги автомобильные IV-ой, V-ой технической категории и некатегорированные;
- улицы;
- переулки;
- проезды;
- проходы.

Остановочные и торгово-остановочные пункты общественного транспорта.

Объекты капитального строительства, предусмотренные проектом планировки территории. Линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Пожарные гидранты.

Палисадники, примыкающие к жилым домам.

Временные объекты торговли продовольственными и сопутствующими товарами без торгового зала.

Рекламные конструкции.

Сооружения и устройства для механической очистки поверхностных стоков. Сооружения для защиты от затопления.

### **Дороги местного значения**

*Таблица 12.3.*

***Перечень автомобильных дорог местного значения  
МО «Батаевский сельсовет»***

№ п/п	Идентификационный номер	Наименование дороги	Протяженность, км	Категория
1	-	Дорога въезд в село Батаевка	0.5	V

В соответствии с Порядком установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения Астраханской области:

2. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (далее - объекты) допускаются при наличии согласия в письменной форме Дорожного агентства Астраханской области.

3. Решение об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог или об изменении границ таких придорожных полос принимается Дорожным агентством в установленном им порядке.

4. В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, ширина каждой придорожной полосы устанавливается от границы полосы отвода таких автомобильных дорог в размере:

*двадцати пяти метров - для автомобильных дорог пятой категории;*

5. Дорожное агентство Астраханской области обозначает границы придорожных полос автомобильных дорог информационными щитами (указателями), устанавливаемыми на межевых знаках, обозначающих границы полосы отвода таких автомобильных дорог, с указанием сведений о расстоянии от границы полосы отвода до границы придорожной полосы таких автомобильных дорог.

6. Дорожное агентство Астраханской области в течение семи дней со дня принятия решения, указанного в пункте 3 настоящего Порядка, направляет копию принятого решения в орган местного самоуправления городского округа (муниципального района), в отношении территорий которых принято данное решение.

7. Строительство и реконструкция объектов, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, в границах придорожных полос автомобильных дорог либо за их пределами, но требующих присоединения к автомобильной дороге, должны осуществляться с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и с учетом следующих положений:

1) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги и положений, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка;

2) размещение объектов должно обеспечивать возможность выполнения работ по содержанию и ремонту такой автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений;

3) объекты не должны ухудшать видимость на автомобильной дороге и другие условия безопасности дорожного движения;

4) размещение объекта не должно ущемлять права и интересы других пользователей автомобильных дорог;

5) использование объекта в заявленных целях не должно быть запрещено или ограничено законодательством Российской Федерации.

8. Выбор места размещения объектов, за исключением рекламных конструкций, информационных щитов и указателей, в пределах придорожных полос автомобильной

дороги должен осуществляться с соблюдением требований законодательства Российской Федерации о безопасности дорожного движения и с учетом следующих положений:

1) расстояние от планируемого к размещению подъезда, съезда, примыкания к объекту до ближайшего:

- мостового перехода не должно быть менее 1000 метров;

- существующего примыкания другой автомобильной дороги или иного объекта должно быть не менее:

- 50 метров - на автомобильных дорогах пятой категории;

- 2) выбор места размещения объектов должен осуществляться на участке автомобильной дороги с уклоном, не превышающим 40 промилле;

- 3) объекты не должны ухудшать видимость на автомобильной дороге и другие условия обеспечения безопасности дорожного движения и использования этой автомобильной дороги.

- 4) при соблюдении условий доступа на автомобильную дорогу через пересечения в одном/разных уровнях и примыкания в одном уровне (с/без пересечения потоков движения транспортных средств прямого направления).

Размещение объектов дорожного сервиса в пределах придорожных полос автомобильных дорог должно осуществляться с учетом имеющегося размещения таких объектов в пределах полосы отвода автомобильной дороги.

9. При размещении инженерных коммуникаций в пределах придорожных полос автомобильных дорог дополнительно к требованиям, предусмотренным пунктом 7 настоящего Порядка, должны быть соблюдены следующие положения:

размещение коммуникаций не требует их переустройства в случае реконструкции автомобильной дороги либо их переустройство в указанном случае будет осуществлено силами и за счет средств владельцев таких объектов;

- расстояние от границы полосы отвода автомобильной дороги до границы инженерных коммуникаций, а в отношении воздушных линий связи и линий электропередачи - до оснований опор воздушных линий связи и линий электропередачи должно составлять не менее 50 метров;

- в местах пересечения автомобильных дорог воздушными линиями связи и высоковольтными линиями электропередачи расстояние от основания каждой из опор этих линий до бровки земляного полотна автомобильной дороги должно быть не менее высоты опоры плюс 5 метров, но не менее 25 метров.

10. В случае если прокладка или переустройство инженерных коммуникаций в границах придорожных полос автомобильной дороги влечет за собой реконструкцию или капитальный ремонт автомобильной дороги, ее участков, такие реконструкция, капитальный ремонт осуществляются владельцами инженерных коммуникаций или за их счет.

11. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос автомобильной дороги, осуществляют хозяйственную деятельность на таких земельных участках, включая возведение объектов, при условии:

- соблюдения положений, установленных Порядком;

- недопущения нанесения вреда автомобильной дороге и входящим в ее состав дорожным сооружениям, соблюдения условий эксплуатации автомобильной дороги и безопасности дорожного движения.

### **Территории, не вовлеченные в градостроительную деятельность**

На землях общего пользования, не вовлеченных в градостроительную

деятельность, по специальному решению Администрации МО допускается размещать следующие объекты:

Линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна.

Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры.

Сооружения защиты от затопления и подтопления. Улично-дорожная сеть:

- улицы;
- переулки;
- проезды;
- проходы.

Остановочные и торгово-остановочные пункты общественного транспорта. Стоянки для хранения легковых автомобилей.

Отдельно стоящие и блокированные гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Хозяйственные площадки:

- для хозяйственных целей;
- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- для отдыха взрослого населения;
- для занятий физкультурой;
- для выгула собак.

Индивидуальные и коллективные огороды и сады. Производственные объекты, в том числе с земельным участком. Спортивные площадки без мест и с местами для зрителей. Общедоступные скверы и сады.

Площадки для отдыха взрослых и игр детей. Площадки для выгула домашних животных. Рекламные конструкции.

Объекты капитального строительства, предусмотренные проектом планировки территории.

Сооружения и устройства для механической очистки поверхностных стоков.

## **Виды и состав территориальных зон, установленных на территориях населенного пункта МО**

### **Виды и состав территориальных зон МО «Село Батаевка»**

На территории населенного пункта устанавливаются территориальные зоны, перечень которых приведен в Таблице 12.2.

#### **Перечень территориальных зон**

*Таблица 12.2.*

<b>Обозначение</b>	<b>Наименование территориальной зоны</b>
	<b>Жилая зона</b>
<b>Ж 1</b>	<b>Зона застройки индивидуальными жилыми домами</b>
<b>Ж 2</b>	<b>Зона малоэтажной жилой застройки</b>
<b>Ж 3</b>	<b>Зона блокированной жилой застройки</b>
	<b>Общественно-деловая зона</b>
<b>Оу</b>	<b>Зона размещения объектов образования</b>
<b>О</b>	<b>Зона делового, общественного и коммерческого назначения</b>
	<b>Зона сельскохозяйственного использования</b>

<b>Сх</b>	<b>Зона сельскохозяйственных угодий</b>
<b>Сж</b>	<b>Зона животноводства</b>
<b>С КФХ</b>	<b>Зона ведения КФХ</b>
<b>Со</b>	<b>Зона огородничества</b>
	<b>Зона специального назначения</b>
<b>Д рит</b>	<b>Зона специального назначения, связанная с захоронениями</b>
<b>Н</b>	<b>Зона недропользования</b>
	<b>Производственная зона</b>
<b>СхП</b>	<b>Зона сельскохозяйственного производства</b>
<b>Пп</b>	<b>Зона предприятий пищевой промышленности</b>
	<b>Зона инженерной и транспортной инфраструктуры</b>
<b>Т</b>	<b>Зона транспортной инфраструктуры</b>
<b>Ии</b>	<b>Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры</b>
	<b>Зона рекреационного назначения</b>
<b>РЛ</b>	<b>Зона размещения лесов</b>
<b>Р</b>	<b>Зона размещения объектов отдыха</b>
<b>В</b>	<b>Зона водных объектов</b> (*Градостроительные регламенты не устанавливаются)

### **Виды и состав территориальных зон МО «Батаевский сельсовет»**

На территории поселения вне населенных пунктов устанавливаются территориальные зоны, перечень которых приведен в Таблице 12.3.

#### **Перечень территориальных зон**

*Таблица 12.3.*

<b>Обозначение</b>	<b>Наименование территориальной зоны</b>
<b>Т</b>	<b>Зона транспортной инфраструктуры</b>
<b>Сх</b>	<b>Зона сельскохозяйственного назначения</b>
<b>Сх1</b>	<b>Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения</b> (*Градостроительные регламенты не устанавливаются)
<b>З(Л)</b>	<b>Иная зона на землях лесного фонда, землях запаса и покрытых поверхностными водами</b> (*Градостроительные регламенты не устанавливаются)

## **СТАТЬЯ 12.1. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ВОДООХРАННЫХ ЗОН И ПРИБРЕЖНЫХ ЗАЩИТНЫХ ПОЛОС**

В границах водоохраных зон рек поселения, ширина которых в соответствии с Водным кодексом (№74-ФЗ) устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

- Предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- Предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;
- Сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

### **Виды запрещенного использования (ч. 15 ст. 65 ВК РФ):**

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;"
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;"
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").";

### **В границах водоохраных зон допускаются (часть 16 ст. 65 ВК РФ):**

- проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиливания и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиливания и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиливания и истощения вод, понимаются:



- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.";

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохраных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Водоохраные зоны рек МО включают в себя прибрежную защитную полосу (200м, 100, 50м).

#### **Виды запрещенного использования:**

**(Часть 17 ст. 65 ВК РФ)** В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными **частью 15 65 статьи ВК** ограничениями запрещаются:

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

#### **Основные виды разрешенного использования:**

- Малые архитектурные формы и элементы благоустройства, зеленые насаждения;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования на соблюдение водоохранного режима.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

После утверждения в установленном порядке проекта водоохраных зон реки Печоры в настоящую статью вносятся изменения.

### **Статья 12.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления половодьем 1% обеспеченности**

В соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды и законодательством по защите населения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера зонами экологического бедствия, зонами чрезвычайных ситуаций могут объявляться водные объекты и речные бассейны, в которых в результате техногенных и природных явлений происходят изменения, представляющие

угрозу здоровью или жизни человека, объектам животного и растительного мира, другим объектам окружающей среды.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проведении мероприятий по ограничениям по максимально отмеченному уровню рек следует руководствоваться СП 116.13330.2012. «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003».

При устройстве инженерной защиты от затопления следует определять целесообразность и возможность одновременного использования сооружений и систем инженерной защиты в целях улучшения водообеспечения и водоснабжения, эксплуатации промышленных и коммунальных объектов, а также в интересах энергетики, транспорта, добычи полезных ископаемых, сельского, лесного, рыбного и охотничьего хозяйств, мелиорации, рекреации и охраны природы, предусматривая в проектах возможность создания вариантов сооружений инженерной защиты многофункционального назначения.

Материалы для обоснования системы и сооружений инженерной защиты должны обеспечивать возможность:

- оценки существующих природных условий на защищаемой территории;
- прогноза изменения инженерно-геологических, гидрогеологических и гидрологических условий на защищаемой территории с учетом техногенных факторов, в том числе возможности развития и распространения сопутствующих опасных геологических процессов: оползней, переработки берегов, карста, просадки лессовых грунтов, суффозии и т.п.;
- оценки масштабов затопляемости территории;
- выбора способов инженерной защиты территорий от затопления;
- расчета сооружений инженерной защиты;
- оценки водного баланса территории, а также уровня, химического и температурного режимов поверхностных и подземных вод (на основе режимных наблюдений на водомерных постах, балансовых и опытных участках);
- оценки естественного и искусственного дренирования территорий;
- составления рекомендаций по функциональному зонированию территории.

Материалы инженерных изысканий необходимо дополнять результатами многолетних наблюдений за режимом поверхностных и подземных вод и экзогенных геологических процессов, а также гидрологическими и гидрогеологическими расчетами.

### **Статья 12.3. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия**

Предусмотреть охранную зону по периметру памятников 50 метров.

Запрещение строительства, а также всех видов сельскохозяйственной деятельности на территории памятников.

## **Статья 12.4. Дополнительные градостроительные регламенты на дорогах общего пользования и объектах улично-дорожной сети**

На территории МО «Батаевский сельсовет» находятся автомобильные дороги общего пользования федерального и регионального значения Астраханской области.

Любое использование (занятие) земель, пространства полосы отвода автомобильных дорог, воздушного пространства над ними (насколько это необходимо для движения транспортных средств) для размещения каких-либо коммуникаций, зданий, сооружений, линий, дорог, а также производство работ в этих полосах как постоянное, так и временное могут быть осуществлены только с разрешения органа по управлению дорожным хозяйством Астраханской области в соответствии с законодательством.

Улично-дорожную сеть населенных пунктов следует проектировать в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки. В составе улично-дорожной сети следует выделять улицы и дороги магистрального и местного значения, а также главные улицы. Категории улиц и дорог сельских населённых пунктов следует назначать в соответствии с классификацией, приведенной в таблице 12.5.1 (Таблица 9 СП 42.13330.2011).

**Таблица 12.5.1**  
**Расчётные параметры улиц и дорог с. Батаевка**

Категория сельских улиц и дорог	Основное назначение	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара, м
Поселковая дорога	Связь сельского поселения с внешними дорогами общей сети	60	3,5	2	—
Главная улица	Связь жилых территорий с общественным центром	40	3,5	2—3	1,5—2,25
Улицы в жилой застройке: Основная	Связь внутри жилых территорий и с главной улицей по направлениям с интенсивным движением	40	3,0	2	1,0—1,5
Категория сельских улиц и дорог	Основное назначение	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Ширина пешеходной части тротуара, м

второстепенная (переулок)	Связь между основными жилыми улицами	30	2,75	2	1,0
проезд	Связь жилых домов, расположенных в глубине квартала, с улицей	20	2,75—3,0	1	0—1,0
Хозяйственный проезд, скотопроезд	Прогон личного скота и проезд грузового транспорта к приусадебным участкам	30	4,5	1	—

**Общие требования для всех видов строительства включают следующие положения:**

– сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, закрепление градоформирующего значения культовых зданий и комплексов в архитектурно-пространственной организации территорий и в речной панораме;

– принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия культовых зданий.

**Статья 12.5. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях ООПТ регионального значения Природный парк Астраханской области «Волго-Ахтубинское Междуречье»**

**(в ред. Постановления Правительства Астраханской области от 02.07.2015 N 315-П). Положение о природном парке Астраханской области "Волго-Ахтубинское междуречье")**

Памятники природы - уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного происхождения.

– **На всей территории природного парка запрещаются:**

- строительство, реконструкция объектов капитального строительства, не предусмотренных документами территориального планирования, кроме объектов капитального строительства, связанных с выполнением задач, возложенных на дирекцию, либо связанных с обеспечением функционирования населённых пунктов, расположенных в границах природного парка;
- строительство новых и расширение действующих объектов туристической деятельности без учёта установленных нормативов предельно допустимой нагрузки на экологическую систему природного парка;
- разработка месторождений полезных ископаемых, а также проведение изыскательских и иных работ, связанных с пользованием недрами, за исключением геологического изучения, разведки и добычи песка из

русел водных объектов на территории рекреационной зоны природного парка;

- - разработка месторождений полезных ископаемых, за исключением разработки общераспространенных полезных ископаемых, необходимой дирекции для выполнения основных задач или осуществляемой в рамках реализации лесного плана Астраханской области, лесохозяйственных регламентов Левобережного и Правобережного лесничеств;
- - деятельность, приводящая к захламлению, загрязнению, деградации земель, гибели растительного покрова и вызывающая эрозию почвы;
- - применение токсических химических веществ и препаратов, не подвергающихся распаду, воздействующих на организм человека;
- - выбросы вредных веществ в атмосферный воздух с превышением установленных нормативов допустимого воздействия на окружающую среду;
- - сброс неочищенных и необезвреженных сточных и дренажных вод;
- - ввоз отходов производства и потребления, в том числе радиоактивных, для складирования, захоронения и ликвидации, а также для промышленного использования, приводящего к образованию других опасных отходов;
- - сбор, добыча (вылов) редких и находящихся под угрозой исчезновения видов растений, животных, водных биологических ресурсов и других организмов, занесённых в Красную книгу РФ, Красную книгу АО;
- - интродукция чужеродных видов фауны и флоры;
- - деятельность, влекущая за собой ухудшение гидрологического режима крупных водотоков;
- - промышленное рыболовство, за исключением добычи водных биоресурсов в пределах квот добычи водных биоресурсов, а также объемов добычи водных биоресурсов, общий допустимый улов которых не устанавливается, на рыбопромысловых участках, используемых для осуществления промышленного рыболовства на дату утверждения настоящего Положения;
- - добыча водных биоресурсов при осуществлении любительского и спортивного рыболовства свыше 5 кг на одного человека в сутки, за исключением случаев, когда вес одной пойманной рыбы, водного беспозвоночного, водного млекопитающего, водорослей, других водных животных и растений превышает 5 кг;
- - вывоз пойманной рыбы, водного беспозвоночного, водного млекопитающего, водорослей, других водных животных и растений в свежем, соленом, вяленом, копченом виде с территории природного парка более 5 кг на одного человека в сутки, за исключением случаев, когда вес одной вывозимой рыбы, водного беспозвоночного, водного млекопитающего, водорослей, других водных животных и растений превышает 5 кг;
- - промысловая охота;
- - выпас овец, коз;
- - промышленный сбор дикорастущих миксомицетов. Грибов, лишайников, растений, их частей и плодов;

- - проведение массовых спортивных, зрелищных мероприятий без согласования в порядке, предусмотренном правовым актом службы.