**Решение Собрания депутатов № 12-108 от 18.09.2015 года "Об утверждении Правил землепользования и застройки части муниципального образования город Ефремов в границах бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района"**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**муниципального образования**

**город Ефремов**

**1-го созыва**

**12 заседание**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**от «\_\_\_18\_\_» \_\_\_09\_\_\_2015 года                                                              № 12-108**

**Об утверждении Правил землепользования и застройки части муниципального образования город Ефремов в границах бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ, Федеральным законом от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования город Ефремов, учитывая рекомендации участников публичных слушаний, Собрание депутатов муниципального образования город Ефремов РЕШИЛО:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки части муниципального образования город Ефремов в границах бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района.

2. Обнародовать настоящее решение путем его размещения на официальном сайте муниципального образования город Ефремов в информационно-коммуникационной сети «Интернет» и в местах для обнародования муниципальных нормативных правовых актов муниципального образования город Ефремов.

3.Решение вступает в силу со дня его обнародования.

**Глава муниципального образования**

**город Ефремов                                                                   А.Н.Богатырев**

Утверждено

решением Собрания депутатов

муниципального образования

город Ефремов

от \_18.09.2015 г. № 12-108

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД ЕФРЕМОВ В ГРАНИЦАХ БЫВШЕГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛОБАНОВСКОЕ ЕФРЕМОВСКОГО РАЙОНА**

**СОДЕРЖАНИЕ**

**[ВВЕДЕНИЕ](file:///C:\\Users\\User\\Desktop\\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc" \l "_Toc383183093)**[.](file:///C:\\Users\\User\\Desktop\\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc" \l "_Toc383183093)

[**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183094)

[**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183095)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183096)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183097)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183098)

[**ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183099)

[Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183100)

[Статья 5. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183101)

[**ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183102)

[Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183103)

[Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183104)

[Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183105)

[**ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183106)

[Статья 9. Принципы организации градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183107)

[Статья 10. Виды градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183108)

[Статья 11. Градостроительная подготовка земельных участков в части определения технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183109)

[**ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183110)

[Статья 12. Общие положения о планировке территории.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183111)

[Статья 13. Градостроительные планы земельных участков.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183112)

[**ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183113)

[Статья 14. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183114)

[**ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183127)

[Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183128)

[Статья 16. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонения от Правил.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183129)

[Статья 17. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183130)

[**ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183131)

[Статья 18. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183132)

[Статья 19. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183134)

[Статья 20. Условия установления публичных сервитутов.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183135)

[**ГЛАВА 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183136)

[Статья 21. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183137)

[Статья 22. Подготовка проектной документации.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183138)

[Статья 23. Выдача разрешений на строительство.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183139)

[Статья 24. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183140)

[Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183141)

[**ГЛАВА 10. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183142)

[Статья 26. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183143)

[Статья 27. Внесение изменений в Правила.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183144)

[Статья 28. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования и документации по планировке территории.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183145)

[Статья 29. Ответственность за нарушение Правил.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183146)

[**ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183147)

[Статья 30. Карта градостроительного зонирования территории](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183148)

[Статья 31. Карта зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183150)

[Статья 32. Карта зон ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183151)

[**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183152)

[Статья 33. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183153)

[Статья 34. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183154)

[Статья 35. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183156)

[Статья 36. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183157)

[Статья 37. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183159)

[Статья 38. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183160)

[Статья 39. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183161)

[Статья 40. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории МО Лобановское.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183162)

[Статья 41. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183163)

[Статья 42. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183164)

[Статья 43. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183165)

[Статья 44. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183166)

[Статья 45. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183167)

[Статья 46. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183168)

[Статья 47. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183169)

[Статья 48. Градостроительные регламенты. Зона размещения военных объектов.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183170)

[Статья 49. Градостроительные регламенты. Зона объектов культурного наследия и особо охраняемых природных объектов.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183171)

[Статья 50. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183172)

[Статья 51. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183173)

[**ЧАСТЬ 4. ПРИЛОЖЕНИЕ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183174)

[**ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**.](file:///C:\Users\User\Desktop\%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5.doc#_Toc383183175)

**ВВЕДЕНИЕ.**

**Правила землепользования и застройки части муниципального образования город Ефремов в границах бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района (далее – Правила) являются муниципальным нормативно-правовым актом и, учитывая особенности градостроительной организации территории, регламентируют градостроительную деятельность в части муниципального образования город Ефремов. Данные Правила действуют на территории части МО город Ефремов в пределах границ бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района, и наряду с законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тульской области, МО город Ефремов создают систему правового градостроительного регулирования и рационального использования территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности населения.**

**Настоящими Правилами закрепляется приоритетное право градострои-тельной деятельности при развитии части МО город Ефремов в пределах границ бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района , как основы для реализации конституционного права граждан на благоприятную среду жизнедеятельности. При этом градостроительный подход к развитию территории и регулированию земельных и имущественных отношений служит средством разрешения противоречий между потребностями отдельных жителей, инвесторов, застройщиков, предпринимателей и местного сообщества в целом.**

**Настоящие Правила регулируют отношения среди субъектов градостроительной деятельности в условиях построения демократического правового государства, децентрализации управления экономикой, развития форм местного самоуправления, определяют правовую основу для реализации и стимулирования местной градостроительной инициативы. Правила являются местным источником права в области градостроительства и могут служить основанием для разрешения споров в судебном порядке.**

**Главная цель Правил землепользования и застройки - создание правовой основы, обеспечивающей последовательное формирование системы управления процессами градостроительства и землепользования, направленной на достижение социально-комфортной и экологически безопасной среды жизнедеятельности жителей, сохранение культурных и природных ценностей, формирование рациональной планировки, застройки и благоустройства населенных пунктов, развитие программ жилищного строительства, производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, бережного природопользования.**

**Правила разработаны на основании положений Градостроительного, Земельного, Водного, Жилищного Кодексов Российской Федерации, Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Закона Тульской области «О градостроительной деятельности в Тульской области» №785 - ЗТО от 29.12.06 г., нормативных правовых актов МО город Ефремов.**

**При разработке Правил также учитывались «Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки», подготовленные в 2006 году по заказу Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Фондом «Институт экономики города» и Фондом «Градостроительные реформы».**

**Графическая и текстовая часть правил по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации (№ 190-ФЗ) и отвечают действующим нормам и правилам. Правила разработаны с учетом положений ранее разработанного генерального плана бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района.**

**Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования Тульской области, другими нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.**

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

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

**Автостоянка – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная только для хранения (стоянки) автомобилей *(СНиП 21-02-99).***

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

**Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды *(Земельный Кодекс РФ).***

**Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования: улицу, проезд (*СНиП 31-01-2003).***

**Веранда – застекленное не отапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него, не имеющее ограничения по глубине *(СНиП 31-01-2003).***

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования.**

**Водные объекты общего пользования - поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования - береговая полоса предназначается для общего пользования.**

**Водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.****В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности (*Водный кодекс РФ, ст.65).***

**Временное сооружение (объект) – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания, занятых на производстве работников.**

**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 *(Градостроительный кодекс РФ).***

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

**Генеральный план городского округа – основной документ, регламентирующий территориальное и градостроительное планирование развития территории городского округа.**

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

**Градостроительное зонирование – зонирование территории городского округа в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов *(Градостроительный кодекс РФ).***

**Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа.**

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

**Градостроительная подготовка территорий и земельных участков –**

**1) действия применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, осуществляемые посредством подготовки документации по планировке территории, 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, а также действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, осуществляемые путем подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории)**

**2) действия по освобождению застроенных территорий от прав третьих лиц, в том числе осуществляемые путем переселения в благоустроенные жилые помещения граждан, проживающих в ветхих домах государственного, муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, а также действия по модернизации или строительству инженерной инфраструктуры для комплексного освоения незастроенных и преобразования застроенных территорий.*(«Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки», 2006 г. Фонд «Институт экономики города», Фонд «Градостроительные реформы»).***

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

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

**Достопримечательное место – вид объектов культурного наследия, представляющий собой творения, созданные человеком или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.**

**Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании *(Жилищный кодекс РФ, ст. 16).***

**Жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более чем четыре, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. *(В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки).***

**Жилой дом коттеджного типа – одноквартирный индивидуальный жилой дом, при котором имеется небольшой участок земли.**

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

**Застроенный участок земли – участок, на котором расположены здания, строения, наземные, подземные и иные сооружения.**

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

**Зеленые насаждения – совокупность древесно-кустарниковой и травянистой растительности.**

**Зеленый фонд населенных пунктов - совокупность территорий, на которых расположены лесные и иные насаждения, в том числе в зеленых зонах, лесопарковых зонах, и других озелененных территорий в границах этих населенных пунктов (ФЗ "Об охране окружающей среды" N7-ФЗ).**

**Земли сельскохозяйственного назначения - земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей *(Земельный Кодекс РФ)*.**

**Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.**

**Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения *(Земельный Кодекс РФ).***

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

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

**Зоны охраны объектов культурного наследия – устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории:**

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

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

***зона охраняемого природного ландшафта*- территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая**

**долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.**

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

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

**Индивидуальное жилищное строительство – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет *(СП 30-102-99).***

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

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

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов; (п. 14.2 введен Федеральным законом от 18.07.2011 N 215-ФЗ).**

**Капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов; (п. 14.3 введен Федеральным законом от 18.07.2011 N 215-ФЗ).**

**Киоск – оснащенное торговым оборудованием строение, не имеющее торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанное на одно рабочее место продавца, на площади которого хранится товарный запас *(ГОСТ Р 51303-99).***

**Коэффициент застройки (КЗ) – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).**

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

**Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее линейные объекты).**

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

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

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

**Магазин – специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, Административно - бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже *(ГОСТ Р 51303-99).***

**Малоэтажная жилая застройка*-*жилая застройка этажностью 1-2 этажа с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком *(СП 30-102-99).***

**Межевание – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.**

**Минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законодательными, нормативными правовыми актами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования.**

**Многоквартирный жилой дом – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения (лестничные клетки, коридоры, галереи, подвалы и т.д.) и инженерные системы *(СНиП 31-01-2003).***

**Многоэтажная жилая застройка – жилая застройка многоквартирными зданиями 5 и более этажей.**

**Населенный пункт – часть территории городского округа, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения.**

**Недвижимость – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья*(Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст. 130).***

**Незастроенный участок земли (свободный участок) – участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости, делающие невозможной застройку таких участков.**

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

**Объект культурного наследия – объекты, представляющие собой историко-культурную ценность (памятники истории и культуры) с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, науки и техники, эстетики, этнологии и антропологии, социальной культуры и рекомендуемые для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации (*Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ*):**

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

**Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).**

**Озелененные территории – участки земли, покрытые не менее чем на 70 % лесной, древесно-кустарниковой и травянистой растительностью естественного или искусственного происхождения.**

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

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

**Павильон – оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест *(ГОСТ Р 51303-99).***

**Палатка (ларек) – легко возводимая сборно-разборная конструкция, оснащенная прилавком, не имеющая торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанная на одно или несколько рабочих мест продавца, на площади которых размещен товарный запас на один день торговли *(РОСТР 51303-99).***

**Парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения; (п. 21 введен Федеральным законом от 21.04.2011 N 69-ФЗ).**

**Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.**

**Погреб – заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; он может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой *(СПиП 2.08.01-89).***

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

**Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений *(Градостроительный кодекс РФ).***

**Прибрежная защитная полоса – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности (Водный кодекс РФ, ст. 65, ч.2).**

**Приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него *(СНиП 31-01-2003).***

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

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

**Публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное Законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом Собрания представителей с учетом результатов общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.**

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.**

**Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации *(Градостроительный кодекс РФ, ст. 55).***

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

**Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов; (п. 14 в ред. Федерального закона от 28.11.2011 N 337-ФЗ).**

**Реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов; (п. 14.1 введен Федеральным законом от 18.07.2011 N 215-ФЗ).**

**Саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее - саморегулируемые организации) - некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства; (п. 17 введен Федеральным законом от 22.07.2008 N 148-ФЗ).**

**Санитарно-защитная зона – территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.**

**Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) - в составе земель сельскохозяйственного назначения *(Земельный Кодекс РФ)*.**

**Собственники земельных участков – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков *(Земельный кодекс РФ).***

**Среднеэтажная жилая застройка – жилая застройка, сформированная из отдельно стоящих и блокированных жилых домов (коттеджей) и домов квартирного типа этажностью от 3 до 4 этажей включительно.**

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

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

**Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий *(Градостроительный кодекс РФ).***

**Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки опре­делены границы и установлены градостроительные регламенты *(Градостроительный кодекс РФ).***

**Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары (в ред. Федерального закона от 19.07.2011 N 246-ФЗ).**

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

**Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости – те, 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.**

**Отклонение от правил землепользования и застройки - это санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, например, по высоте постройки, проценту застройки участка, отступов здания от границ участка.**

**Условно разрешенные виды использования недвижимости - те, для которых необходимо получение разрешения, принимаемого по результатам специального согласования при проведении публичных слушаний.**

**Усадебный жилой дом – одноквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства *(СП 30-102-99).***

**Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений *(Градостроительный кодекс РФ).***

**Формирование земельного участка – индивидуализация земельного участка посредством определения:**

**- его границ (документально и на местности);**

**- разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;**

**- технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.**

**Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение *(Градостроительный кодекс РФ).***

**Целевое назначение земельных участков – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом городского округа.**

**Частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое по договору (соглашению) между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими) и лицами, требующими установления сервитута.**

**Элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон, район, улично-дорожная сеть и др.**

**Этажность здания - число этажей здания, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.**

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

**1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации вводят в муниципальном образовании систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.**

**2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:**

**- создание условий для устойчивого развития муниципального образования город Ефремов, реализации планов и программ развития городского округа, систем инженерного и транспортного обеспечения, социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;**

**- создание условий для планировки территорий городского округа;**

**- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;**

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

**- обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.**

**3. Настоящие Правила регламентируют деятельность:**

**- по проведению градостроительного зонирования территории городского округа и установлению градостроительных регламентов;**

**- по изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;**

**- по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;**

**- по подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;**

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

**- по внесению изменений в настоящие Правила;**

**- по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;**

**- по контролю над использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.**

**4. Настоящие Правила применяются наряду:**

**- с техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;**

**- с иными нормативными правовыми актами муниципального образования город Ефремов по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.**

**5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования город Ефремов.**

**Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.**

**1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль соблюдения градостроительного законодательства органами местного самоуправления.**

**Администрация муниципального образования город Ефремов обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:**

**- публикации настоящих Правил;**

**- размещения настоящих Правил на своем официальном сайте в сети «Интернет»;**

**- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте в администрации муниципального образования город Ефремов);**

**- обеспечение возможности предоставления 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 элементам планировочной структуры.**

**2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Ефремов, ведение и состав которой определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.**

**ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ.**

**Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

**1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования город Ефремов по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.**

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

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

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

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

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

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

**Статья 5. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.**

**1. Объекты недвижимости, поименованные в п. 3 статьи 4 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.**

**Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.**

**2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.**

**Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 4 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).**

**Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 4 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.**

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

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

**Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.**

**1. Настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования город Ефремов регулируют действия физических и юридических лиц, которые:**

**- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования город Ефремов по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;**

**- обращаются в администрацию муниципального образования Ефремов с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;**

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

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

**- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.**

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

**- возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);**

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

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

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

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

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

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

**4. Лица, осуществляющие в муниципальном образовании город Ефремов землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.**

**Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке.**

**Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом и формируется для обеспечения подготовки и реализации настоящих Правил.**

**Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и действующим «Положением о комиссии по подготовке проектов «Правил землепользования и застройки».**

**Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.**

**1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся: администрация муниципального образования город Ефремов, иные уполномоченные органы.**

**2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности сектора архитектуры и градостроительства комитета по жизнеобеспечению администрации муниципального образования город Ефремов (Сектора) входит:**

**- подготовка предложений по совершенствованию, реализации и применении Правил;**

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

**- согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;**

**- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 13 настоящих Правил;**

**- согласование выдачи разрешений на строительство, выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;**

**- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для прове-дения публичных слушаний, а также по вопросам согласований при отклонении от Правил;**

**- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;**

**- подготовку ответов администрации муниципального образования город Ефремов гражданам и физическим лицам по вопросам землепользования и застройки;**

**- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о Секторе.**

**3. Уполномоченным органом по управлению и распоряжению земельными участками на территории муниципального образования город Ефремов является администрация муниципального образования город Ефремов (Администрация).**

**По вопросам применения настоящих комитет имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Ефремов (Комитет) во взаимодействии с Сектором осуществляет:**

**- подготовку и доведение до заявителей (физических и юридических лиц) письменного ответа администрации Ефремовского района на его обращение в подготовке документов по предоставлению земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства и реконструкции;**

**- предварительное согласование предоставления земельных участков;**

**- подготовку проектов постановлений главы администрации Ефремовского района по вопросам изъятия и предоставления земельных участков на территории муниципального образования город Ефремов при наличии надлежащим образом оформленного земельного участка;**

**- ведение муниципального архива по документам на землепользование, реестр собственников, владельцев, пользователей и арендаторов;**

**- внесение муниципальных земельных участков в Единый реестр муниципального имущества (казна) муниципального образования город Ефремов согласно постановлению главы администрации муниципального образования город Ефремов;**

**- подготовку договоров купли-продажи, аренды земельных участков, дополнительных соглашений к договорам аренды, внесение в них изменений, урегулирование разногласий на основании постановлений главы администрации муниципального образования город Ефремов;**

**- начисление арендной платы и контроль за поступлением денежных средств, ведение претензионной работы по взысканию задолженности и своевременную передачу материалов для исковой работы в отдел по правовому обеспечению деятельности администрации муниципального образования город Ефремов;**

**- участие в формировании земельных участков и постановке на государственный кадастровый учет;**

**- функции организаторов торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков в собственность или права на заключение договора аренды земельного участка на территории муниципального образования город Ефремов и проведение торгов;**

**- внесение в проекты соответствующих компетентных органов предложений о размерах платежей за землю и иной цене земельных участков;**

**- участие в проведении государственной кадастровой оценки земли, в том числе и для налогообложения;**

**- подготовку ответов физическим и юридическим лицам по их обращениям и жалобам в пределах полномочий, указанных в данном разделе.**

**4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования город Ефремов входит:**

**- принятие решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;**

**- выбор земельного участка, по которому принято решение о его предоставлении, на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории, с проработкой вариантов размещения объекта, проведение необходимых согласований с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями;**

**- предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;**

**- внесения предложений об изменении настоящих Правил;**

**- организация и проведении торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;**

**- осуществление контроля использования и охраны земель.**

**5. Уполномоченный орган Тульской области по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя.**

**6. Представители территориальных органов общественного самоуправления (ТОС) в составе муниципального образования город Ефремов участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом муниципального образования город Ефремов, иными нормативными правовыми актами муниципального образования город Ефремов.**

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

**Статья 9. Принципы организации градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.**

**1. Градостроительная подготовка земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:**

**- неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям посредством подготовки документации по планировке территории, 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;**

**- 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 в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса РФ характеристик с использованием таких планов для подготовки проектной документации.**

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

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

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

**3. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение земельными участками осуществляется органами местного самоуправления муниципального образования город Ефремов, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Тульской области.**

**После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального образования город Ефремов распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования город Ефремов.**

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

**Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.**

**Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.**

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

**5. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:**

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

**- установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории муниципального образования город Ефремов;**

**- посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, газо-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;**

**- установлены границы земельного участка на местности.**

**6. 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:**

**- 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;**

**- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления муниципального образования город Ефремов.**

**Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки.**

**Утвержденный главой администрации муниципального образования город Ефремов в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.**

**Утвержденные главой администрации муниципального образования город Ефремов градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в соответствии со статьей 23 настоящих Правил.**

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

**- администрации муниципального образования город Ефремов;**

**- физических и юридических лиц.**

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

**Таким образом, земельные участки, предоставляемые для строительства и/или реконструкции, должны быть сформированы, как объекты недвижимости, то есть должна быть осуществлена их градостроительная подготовка.**

**Не допускается предоставлять земельные участки для строительства и/или реконструкции без их градостроительной подготовки.**

**Статья 10. Виды градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.**

**Земельные участки подготавливаются и формируются применительно к случаям:**

**1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации муниципального образования город Ефремов.**

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

**- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации муниципального образования город Ефремов.**

**- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации муниципального образования город Ефремов.**

**3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации муниципального образования город Ефремов.**

**4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.**

**Статья 11. Градостроительная подготовка земельных участков в части определения технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.**

**1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством (п. 9 статьи 48 Градостроительного Кодекса РФ) и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.**

**2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.**

**Технические условия определяются:**

**- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;**

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

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

**а) соответствующих уполномоченных органов в случаях подготовки по инициативе администрации муниципального образования город Ефремов земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;**

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

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

**4. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются, как правило, на этапе проектных работ.**

**5. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:**

**-о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов;**

**-о создании новых, или реконструкции существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости.**

**6. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, при подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения.**

**7. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые по своей инициативе обеспечивают подготовку отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков, до или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию поселения о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.**

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

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

**Статья 12. Общие положения о планировке территории.**

**1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом РФ, Законом Тульской области «О градостроительной деятельности в Тульской области» №785 - ЗТО от 29.12.06 г., настоящими Правилами.**

**2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки:**

**- проектов планировки;**

**- проектов планировки с проектами межевания в их составе;**

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

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

**3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой администрации муниципального образования город Ефремов по представлению Сектора с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:**

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

**- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);**

**- границы земельных участков общего пользования без определения границ иных земельных участков;**

**- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.**

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

**- определить, изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;**

**- определить, изменить границы зон действия публичных сервитутов;**

**- определить, изменить границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд, в том числе линейных объектов;**

**- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.**

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

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

**4. Все виды проектов по планировке территории разрабатываются на основе утвержденного генерального плана муниципального образования. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.**

**Посредством документации по планировке территории определяются:**

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

**2) линии градостроительного регулирования, в том числе:**

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

**- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;**

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

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

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

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

**- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;**

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

**Статья 13. Градостроительные планы земельных участков.**

**1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011г. №207.**

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

**- в составе проектов межевания - в случаях формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;**

**- в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.**

**3. В градостроительных планах земельных участков указываются:**

**- границы земельного участка;**

**- границы зон действия публичных сервитутов;**

**- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;**

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

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

**- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;**

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

**- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.**

**4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:**

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

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

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

**- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;**

**- выдачи разрешений на строительство;**

**- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.**

**ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ.**

**Статья 14. Размеры земельных участков, предоставляемых в муниципальном образовании город Ефремов.**

**1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории муниципального образования город Ефремов из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:**

**- для ведения садоводства:**

**минимальный-0,04 га**

**максимальный- 0,25 га;**

**- для ведения огородничества:**

**минимальный-0,02 га**

**максимальный- 1,00 га;**

**- для ведения животноводства:**

**минимальный-0,15 га**

**максимальный- 1,00 га;**

**- для ведения дачного строительства:**

**минимальный-0,05 га**

**максимальный- 0,25 га;**

**- для индивидуального жилищного строительства:**

**минимальный-0,03 га**

**максимальный- 0,15 га;**

**- для ведения личного подсобного хозяйства:**

**минимальный-0,03 га**

**максимальный- 1,00 га;**

**2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется Земельным кодексом РФ (статья 30).**

**3. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственникам помещений в многоквартирном доме.**

**3. В соответствии со статьей 46.1, п. 8 Градостроительного кодекса РФ предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.**

**.**

**ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ.**

**Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях.**

**1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательст-вом Тульской области о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования город Ефремов, настоящими Правилами.**

**Подготовленный и одобренный Комиссией проект Правил направляется в установленном порядке главе муниципального образования город Ефремов для проверки на соответствие требованиям действующего законодательства, технических нормативов, генерального плана и др. По результатам проверки глава муниципального образования город Ефремов принимает решение о проведении публичных слушаний или отправляет проект Правил в Комиссию на доработку.**

**2. Публичные слушания проводятся с целью:**

**- 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;**

**- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования город Ефремов решений по землепользованию и застройке.**

**3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся комиссией по проведению публичных слушаний, создаваемой Собранием депутатов городского округа, или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:**

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

**- предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости в соответствующих территориальных зонах;**

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

**4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии подразделениями администрации муниципального образования город Ефремов.**

**Статья 16. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонения от Правил.**

**Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования город Ефремов с учетом положений статьи 39 Градостроительного Кодекса РФ.**

**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 администрацию муниципального образования город Ефремов.**

**2. 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.**

**3. Комиссия по проведению публичных слушаний, образованная Собранием депутатов городского округа, направляет сообщения о проведении публичных слушаний по данному вопросу 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. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.**

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

**5. 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.**

**6. На основании данного заключения глава администрации муниципального образования город Ефремов в течение трех дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний 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.**

**7. 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.**

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

**9. 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.**

**10. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (отклонение от Правил), реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования город Ефремов с учетом положений статьи 40 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.**

**11. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.**

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

**12. Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в администрацию муниципального образования город Ефремов и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:**

**- необходимы для эффективного использования земельного участка;**

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

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

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

**Комиссия подготавливает и направляет главе муниципального образования город Ефремов рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний. Решение о предоставлении или о не предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации муниципального образования город Ефремов по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний.**

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

**Статья 17. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.**

**1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом РФ, Законом Тульской области «О градостроительной деятельности в Тульской области», настоящими Правилами.**

**2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям. Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:**

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

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

**3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по организации публичных слушаний при Собрании депутатов муниципального образования город Ефремов . Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:**

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

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

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

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

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

**- генеральному плану муниципального образования город Ефремов;**

**- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;**

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

**- требованиям в части того, что:**

**а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);**

**б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае   
устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;**

**- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.**

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

**5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в администрацию муниципального образования город Ефремов с ходатайством о проведении публичных слушаний.**

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

**Дата проведения публичного слушания назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.**

**6. По результатам публичных слушаний комиссия по проведению публичных слушаний готовит заключение и направляет его главе администрации муниципального образования город Ефремов. Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.**

**Глава администрации муниципального образования город Ефремов с учетом рекомендаций комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:**

**- об утверждении документации по планировке территории;**

**- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;**

**- об отклонении документации по планировке территории.**

**7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории. Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.**

**ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.**

**Статья 18. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.**

**1. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом РФ, Законом Тульской области «О градостроительной деятельности в Тульской области», настоящими Правилами.**

**2. Основанием для принятия решений об изъятии при отсутствии отказов собственников на право владения земельными участками, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил документация о планировке территории - проекты планировки с проектами межевания в их составе.**

**Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:**

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

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

**3. Муниципальными нуждами муниципального образования город Ефремов, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:**

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

**б) автомобильных дорог общего пользования в границах населенных пунктов, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах населенных пунктов.**

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

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

**Статья 19. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.**

**1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством, Градостроительным кодексом РФ, Законом Тульской области «О градостроительной деятельности в Тульской области», настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Собрания депутатов муниципального образования город Ефремов.**

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

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

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

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

**3. В соответствии с градостроительным законодательством:**

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

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

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

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

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

**- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;**

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

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

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

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

**- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;**

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

**Статья 20. Условия установления публичных сервитутов.**

**1. Собрание депутатов муниципального образования город Ефремов имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.**

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

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

**ГЛАВА 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.**

**Статья 21. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.**

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

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

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

**- не требуется разрешения на строительство;**

**- требуется разрешение на строительство.**

**3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:**

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

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

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

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

**5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.**

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

**- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);**

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

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

**Лица, имеющие намерение осуществить переустройство или перепланировку жилых помещений в многоквартирном доме, должны руководствоваться действующим жилищным законодательством.**

**4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и статьей 23 настоящих Правил.**

**Статья 22. Подготовка проектной документации.**

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

**2. Проектная документация - документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурные, строительные, функциональные, технологические, конструктивные решения для осуществления строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.**

**На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 21 настоящих Правил.**

**3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.**

**В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.**

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

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

**5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:**

**- Градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 13 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);**

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

**- иные определенные законодательством документы и материалы.**

**Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.**

**6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса РФ. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.**

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

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

**Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.**

**7. Технические условия подготавливаются:**

**- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;**

**- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.**

**Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы по запросу администрации муниципального образования город Ефремов, Сектора или правообладателей земельных участков.**

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

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

**В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:**

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

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

**3) архитектурные решения;**

**4) конструктивные и объемно-планировочные решения;**

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

**6) проект организации строительства объектов;**

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

**8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспече-нию санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;**

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

**10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;**

**11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.**

**Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством РФ.**

**9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:**

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

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

**- результатами инженерных изысканий;**

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

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

**Статья 23. Выдача разрешений на строительство.**

**1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.**

**Выдача разрешений на строительство регламентируется статьей 51 Градостроительного кодекса РФ**

**2. Разрешение на строительство выдает администрация муниципального образования город Ефремов.**

**Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом РФ, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Тульской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:**

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

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

**Случаи, когда разрешения на строительство не требуется, перечислены в пункте 3 статьи 21 настоящих Правил.**

**Статья 24. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт.**

**Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным кодексом РФ (статья 52).**

**1. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.**

**2. Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи.**

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

**4. В случае если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала работ должен направить в Инспекцию Тульской области по государственному строительному надзору извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:**

**- копия разрешения на строительство;**

**- проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;**

**- копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;**

**- общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;**

**- положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.**

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

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

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

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

**Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

**1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.**

**2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

**Подробный порядок получения и выдачи разрешений на ввод объекта в эксплуатацию определяется статьей 55 Градостроительного Кодекса РФ.**

**ГЛАВА 10. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.**

**Статья 26. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.**

**1. Установление «Правил» в муниципальном образовании город Ефремов в соответствии с п.20 части 1 статьи 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» отнесено к вопросам местного значения муниципального образования.**

**Настоящие Правила разрабатываются администрацией муниципального образования город Ефремов и утверждаются решением Собрания депутатов городского округа по представлению главы муниципального образования город Ефремов после проведения публичных слушаний.**

**2. Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального образования город Ефремов вопроса о внесении изменений в Правила являются:**

**- несоответствие Правил генеральному плану городского округа, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;**

**- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов или совершенствовании порядка регулирования землепользования и застройки на территории городского округа.**

**3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:**

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

**- органами исполнительной власти Тульской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;**

**- администрацией муниципального образования город Ефремов в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения; а также в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;**

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

**Статья 27. Внесение изменений в Правила.**

**1. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования город Ефремов.**

**2. Глава администрации муниципального образования город Ефремов с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.**

**В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила глава администрации муниципального образования город Ефремов организует проведение публичных слушаний.**

**3. Глава администрации муниципального образования город Ефремов рассматривает подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации и не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации муниципального образования город Ефремов. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации муниципального образования город Ефремов направляет проект соответствующих предложений в Собрание депутатов муниципального образования город Ефремов.**

**4. Внесение изменений в текстовую и графическую части Правил осуществляются силами специалистов администрации муниципального образования город Ефремов или с привлечением специализированной организации на договорной основе.**

**5. В случае утверждения Собранием депутатов муниципального образования правового акта об изменениях в настоящие Правила, последний вступает в силу в день его опубликования в средствах массовой информации.**

**Статья 28. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования и документации по планировке территории.**

**1. Внесение изменений в Генеральный план муниципального образования город Ефремов, утверждение иных документов территориального планирования применительно к территории городского округа не влечет автоматического изменения настоящих Правил.**

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

**3. Настоящие Правила могут быть уточнены после принятия региональных нормативов градостроительного проектирования Тульской области и местных нормативов градостроительного проектирования.**

**4. После введения в действие настоящих Правил глава администрации муниципального образования город Ефремов по представлению Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения о:**

**- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;**

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

**Статья 29. Ответственность за нарушение Правил.**

**За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тульской области, иными нормативными правовыми актами.**

**ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

**Статья 30. Карта градостроительного зонирования части территории**

**муниципального образования город Ефремов в границах бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района.**

**Карта градостроительного зонирования части территории муниципального образования город Ефремов в границах бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории. Базой зонирования является генеральный план (основной чертеж) бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района.**

**На карте градостроительного зонирования территории бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.**

**Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип территориальной зоны и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж-1, Ж-2, П-1, ОД-1, и т.д.).**

**Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования проведены по красным линиям, границам земельных участков, границам населенных пунктов и границам поселения, границам санитарно-защитных и водоохранных зон, естественным границам природных объектов и т.п.**

**Статья 31. Карта зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.**

**На карте зон с особыми условиями использования территорий - карте зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются границы территорий объектов культурного наследия и зоны охраны объектов культурного наследия в случае их установления.**

**Для дальнейших стадий проектирования требуется разработка и утверждение в установленном порядке проектов зон охраны по каждому из объектов культурного наследия.**

**Статья 32. Карта зон ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.**

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

**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

**Статья 33. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение.**

**1. Решения по землепользованию и застройке в муниципальном образовании город Ефремов принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.**

**2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:**

**- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;**

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

**- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;**

**- видов территориальных зон;**

**- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.**

**Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:**

**- состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме их содержания согласно законодательству об объектах культурного наследия;**

**- в границах территорий общего пользования;**

**- занятые линейными объектами;**

**- предоставленные для добычи полезных ископаемых.**

**3. 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 зонах с особыми условиями использования территории.**

**4. 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.**

**5. на карте градостроительного зонирования части территории муниципального образования город Ефремов в границах бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района выделены:**

**1) территориальные зоны ;**

**2) зоны с особыми условиями использования территорий - зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны и т.п.**

**В пределах зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 48 настоящих Правил).**

**На карте зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения (статья 49 настоящих Правил).**

**6. На карте градостроительного зонирования выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.**

**Границы территориальных зон проведены с учетом выполнения требования однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.**

**В случаях, когда в пределах планировочных элементов не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов.**

**Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности территориальных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.**

**Статья 34. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом.**

**Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.**

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

**- градостроительным регламентам настоящих Правил;**

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

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

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

**Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:**

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

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

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

**Виды использования недвижимости, отсутствующие в перечне видов разрешенного использования для соответствующих зон, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.**

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

**2. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами.**

**3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.**

**4. Правом на выбор и изменение одного вида на другой вид использования земельных участков и иных объектов недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные, обладают:**

**- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;**

**- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;**

**- собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:**

**а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;**

**б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов).**

**5. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, перечисленных в п. 4 настоящей статьи, имеют право самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбирать и менять вид / виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.**

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

**- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию муниципального образования город Ефремов МО, которая в установленном порядке предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.**

**- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 23 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 21 настоящих Правил);**

**6. В случае если правообладатель земельного участка, иного объекта недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию, применяются процедуры, изложенные в статье 16 настоящих Правил;**

**7. Не имеют право самостоятельного изменения основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия.**

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

**Статья 35. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**1. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:**

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

**- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности жителей или работников зон основных и условно разрешенных видов использования;**

**- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны - помещения или здания для персонала охраны;**

**- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;**

**- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;**

**- благоустроенные, в том числе озелененные, площадки для отдыха, спортивных занятий;**

**- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;**

**- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).**

**2. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.**

**3. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.**

**Статья 36. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Условно разрешенные виды использования - это те виды деятельности, которые могут вызвать конфликты с соседями, и поэтому требуются специальные дополнительные процедуры согласования для их разрешения. Собственник или инвестор должен получить разрешение на право осуществления условно разрешенного вида использования.**

**Данное разрешение может быть получено (не получено) по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний.**

**Статья 37. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства.**

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

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

**- коэффициент использования территории (КИТ) – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка.**

**- иные показатели.**

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

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

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

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

**Статья 38. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций.**

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

**Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 16 настоящих Правил.**

**Статья 39. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.**

**1. Изменение использования жилого дома в целом с жилого на нежилые виды территориального использования, разрешено в следующих случаях:**

**- в жилом доме отсутствуют жилые помещения, являющиеся предметом действующих договоров социального найма;**

**- жилой дом, расположен на территории санитарно-защитной зоны.**

**2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ и законодательства о градостроительной деятельности.**

**3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.**

**4. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.**

**Во всех остальных случаях изменение использования жилых домов в целом или отдельных помещений в них на нежилые виды территориального использования условно разрешено.**

**5. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.**

**Статья 40. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования части территории муниципального образования город Ефремов в границах бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района.**

**Зонирование для целей регулирования использования территории выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса РФ.**

**На карте градостроительного зонирования территории части муниципального образования город Ефремов в границах бывшего муниципального образования Лобановское Ефремовского района принята структура и кодировка территориальных зон, приведенная ниже.**

**СОСТАВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**Ж-1 Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами**

**Ж-2 Зона перспективной жилой застройки**

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**ОД-1 Зона размещения объектов социального, коммунально-бытового, общественного и коммерческого назначения**

**ОД-2 Зона размещения общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений**

**ОД-3 Зона размещения учреждений здравоохранения и социального обеспечения**

**ОД-4 Зона размещения объектов спортивно-оздоровительного назначения**

**ОД-5 Зона размещения учреждений культуры**

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**П-1 Зона размещения производственных объектов IV-V классов вредности (земли промышленности)**

**П-2 Зона размещения карьеров (земли промышленности)**

**П-3 Зона перспективной промышленной застройки**

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**СХ Зона сельскохозяйственных угодий**

**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Р-1 Зона размещения объектов отдыха и туризма**

**Р-2 Зона озеленения населенных пунктов**

**Р-3 Территории, рекомендуемые для рекреационного освоения**

**Р-4 Водные объекты**

**ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

**Т-1 Зона объектов транспортной инфраструктуры**

**Т-2 Зона объектов инженерной инфраструктуры**

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**С-1 Зона кладбищ**

**ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ**

**В-1 Земли обороны и безопасности**

**ЗОНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**К-1 Братские могилы**

**К-2 Особо охраняемые природные территории регионального значения**

**Статья 41. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами - Ж-1.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Предельные (минимальные и/или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Жилые многоквартирные дома от 1 до 4 этажей включительно без приквартирных участков. | 1. Площади земельных участков определяются в соответствии с п.2.20 СНиП 2.07.01-89\*.  2. Отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 5 м.  3. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.  4. Иные параметры – в соответствии со СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий мало-этажного строительства» и СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно- эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».  5. К исп. тер – не более 0,65. |
| **2** | -Общеобразовательные, дошкольные образователь-ные учреждения;  - магазины розничной торговли (торг. площадью до 150 м2, кроме магазинов стройматериалов и с нали-чием в них взрывоопасных материалов); временные объекты торговли;  -досугово – развлекатель-ные объекты; кафе;  -объекты физкультурного, спортивного назначения;  -амбулатории, фельдшерс-ко-акушерские пункты, аптеки;  - объекты бытового обслуживания населения;  -здания административного назначения. | 1. Размер земельного участка принимается в соответствии с Приложением 7 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и раз-меры их земельных участков» СНиП 2.07.01-89\*:  - участки школ – 4,7 м2/чел; - участки дошкольных учреждений – 1,2 м2/чел; - участки бытового обслуживания – 0,8 м2/чел.  2. Расстояния от красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с архитектурно-строительным проектом.  Детские дошкольные учреждения и общеобра-зовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий. |
|  | **3** | Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения. | 1. Размер участка устанавливается в соответствии со СНиП 2.07.01-89.  Удельные размеры площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м2/чел.  Удельные размеры площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м2/чел.  2. Расстояние от игровых площадок до окон жилых и общественных зданий – 12 м.  Расстояние от площадок для отдыха до окон жилых и общественных зданий – 10 м, жилых и общественных зданий – 10 м. |
| **4** | Спортплощадки. | 1. Размер участка устанавливается в соответствии со СНиП 2.07.01-89.  Удельные размеры площадок для занятий физкультурой – 2,0 м2/чел.  2. Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий - 10 – 40 м. |
| **Вспомогательные** | **5** | Зеленые насаждения общего пользования. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* и СанПин 2.1.2.2645-10**.** |
| **6** | Гаражи или стоянки, открытые стоянки для временного хранения автотранспорта, времен-ные металлические гаражи для инвалидов. | 1. Располагаются в пределах участка жилого дома.  2. Размер автостоянки определяется из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру и 25 м2/автомобиль. Размер участка под гараж – 30 м2.  3. Расстояние от стоянки (до 10 автомобилей) до жилых домов и обществ. зданий – не менее 10 м, до образовательных и мед. учреждений – 25 м. |
| **7** | - Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвен-тарем);  - пожарные резервуары и водоемы. | Регламент в соответствии со СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность».  1. Допускается не предусматривать организацию пожарного водоснабжения для населенных пунктов с населением менее 50 человек.  2. На сети водопровода населенных пунктов с населением до 500 человек вместо гидрантов допускается устанавливать стояки диаметром 80 мм с пожарными кранами. |
| **8** | - Площадки для сбора мусора и хозяйственных целей;  - другие вспомогательные объекты. | 1. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого количества контейнеров, но не более 5.  2. Расстояние от контейнеров до жилых домов, детских учреждений, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом – не менее 20, но не более 100 м. |
| **9** | Хозяйственные постройки, в том числе для содержания скота и птицы. | Для жителей многоквартирных домов участки для хозяйственных построек, в том числе для содержа-ния скота и птицы, могут выделяться за пределами жилых образований. Хозпостройки должны распо-лагаться блоками от 8 до 30. Расстояние от жилых домов: до 8 блоков – не менее 25 м; от 8 до 30 блоков - не менее 50 м. (СНиП 2.07.01-89). |
| **Условно разрешенные** | **10** | Жилые дома различного типа. | Параметры принимаются согласно приведенными в таблицах Ж1., Ж 3. для соответствующего типа застройки. |
| **11** | Объекты религиозного назначения. | Размер земельного участка устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом. |
| **12** | Участковые пункты милиции. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. |
| **13** | Павильоны и киоски временной розничной торговли. | В соответствии с архитектурно-строительным проектом и требованиями СанПин 2.1.2.2645-10**.** |
| **14** | Парковки перед объектами обслуживания. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей - 7 - 10 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |

**Примечание: расстояние до ближайших участков жилой и общественной застройки:**

**- от лесопарковых массивов - не менее 30 метров;**

**- от трансформаторных подстанций - не менее 10 метров;**

**- от газорегуляторных пунктов - не менее 15 метров.**

**Зона перспективной жилой застройки - Ж-2.**

**Зона перспективного развития жилой застройки П-Ж выделена для формирования жилых кварталов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг с учетом документации по планировке территории.**

**После обсуждения и утверждения документации по планировке территории в настоящие Правила вносятся изменения в части градостроительных регламентов и параметров разрешенного строительства объектов недвижимостиприменительно к данной зоне.**

**Статья 42. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

**Зона размещения объектов социального, коммунально-бытового, общественного и коммерческого назначения – ОД-1.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Предельные (минимальные и/или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |  |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Административные здания, конторы различных организа-ций, фирм, компаний, отделения банков. | 1. Размер земельного участка и минимальные отступы от границ земельных участков определяется в соответствии с Приложением 7 СНиП 2.07.01-89\*.  2. Высота здания определяется архитектурно-строительным проектом и требованиями охраны историко-культурного наследия.  3. Высоту помещений от пола до потолка общественных зданий следует принимать не менее 3 м. Сквозные проезды в зданиях следует принимать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой не менее 4,25 м.  4. Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок – в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\*. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов.  5. Объекты повседневного спроса размеща-ются в радиусе пешеходной доступности 500-800м., периодического спроса – 1200 м.  6. В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).  7. Иные параметры принимаются в соответст-вии со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» и СНиП 2.08.02-89\*.  8. К застройки – не более 0, 5. |  |
| **2** | Клубы (дома культуры), библиотеки, центры досуго-вых занятий, в т.ч. детей, подростков, молодежи, залы для встреч, собраний. |  |
| **3** | Предприятия розничной и мелкооптовой торговли. |  |
| **4** | Предприятия питания (столовые, закусочные, кафе, бары, рестораны). |  |
| **5** | Аптеки, молочные кухни. |  |
| **6** | Предприятия бытового обслуживания населения. |  |
| **7** | Учреждения жилищно-коммунального. |  |
| **8** | Ярмарки, выставки товаров. |  |
| **9** | Отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты. |  |
| **Вспомогательные** | **10** | Парковки перед объектами деловых, культурных, обслу-живающих и коммерческих видов использования. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей – 7 – 10 машино-мест и 15 – 20 велосипедов и мопедов.  2. Иные параметры в соответствии со СниП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. | |
| **11** | - Объекты пожарной охраны (гидранты, щиты с инвентарем);  - пожарные резервуары и водоемы | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность». | |
| **12** | -Участковые пункты милиции;  - другие вспомогательные объекты. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. | |
| **Условно-разрешенные** | **13** | Жилые дома разных типов. | Параметры принимаются согласно приведенными в Таблицах Ж.1., Ж.2., Ж.3. для соответствующего типа застройки. | |
| **14** | Автостоянки на отдельных земельных участках. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  2. Расстояние пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей следует принимать, м, не более:  до входов в жилые дома – 100 м;  до пассажирских помещений автостанций, входов в места крупных учреждений торговли и общественного питания – 150 м;  до прочих учреждений и предприятий обслуживания населения и административных зданий – 250 м;  до входов в парки, на выставки и стадионы – 400 м.  3. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. | |
| **15** | Антенны сотовой, радиорелей-ной и спутниковой связи. | - | |
| **16** | Общежития. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. | |
| **17** | Объекты религиозного назначения. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. | |

**Зона размещения общеобразовательных и дошкольных**

**образовательных учреждений – ОД-2.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Предельные (минимальные и/или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | **1** | - Общеобразовательные учреждения (школы, гим-назии, лицеи и т.п.);  - дошкольные образовате-льные учреждения. | 1. Размеры земельных участков определяется в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* Приложение 7 и СНиП 2.08-89\* «Общественные здания и сооружения».  2. Открытые автостоянки и парковки в соответствии со СНиП 21.02-99 «Стоянки автомобильные».  3.Рекомендуемый уровень озелененности (% озеленения от общей площади объекта) территорий – 45-50%.  4. При проектировании и строительстве учитывать требования СНиП 2.08.02-89\* и проектов планировки. |
| **Вспомогательные** | **2** | - Учебные мастерские;  - садовые и огородные участки для учебной практики;  -школьные стадионы и спортивные площадки;  -озеленение;  - другие вспомогатель-ные объекты. |

**Зона размещения учреждений здравоохранения и**

**социального обеспечения – ОД-3.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Предельные (минимальные и/или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Амбулаторно-поликли-нические и медико-оздоровительные учреждения. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии с Приложением 7 СНиП 2.07.01-89\*.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков и максимальный процент застройки устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом.  3. Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения». |
| **2** | Учреждения социального обслуживания населения (без стационара) | В соответствии со СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения». |
| **Вспомогательные** | **3** | Зеленые насаждения. | Рекомендуемый уровень озелененности (% озеле-нения от общей площади объекта) территорий – не менее 60%. |
| **4** | - Стоянки автотранспорта;  - автопарковки. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей - 7 - 10 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |
| **5** | Павильоны и киоски временной розничной торговли. | В соответствии с требованиями СанПин 2.1.2.2645-10**.** |

**Зона размещения объектов спортивно-оздоровительного назначения – ОД-4.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Стадионы, спортивные комплексы, спортклубы, спортивные школы, спортплощадки, теннисные корты. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии с Приложением 7 СНиП 2.07.01-89\*.  2. Максимальный процент застройки устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом.  3. Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» и СНиП 2.08.02-89\*. |
| **Вспомогательные** | **2** | Парковки перед спортивно-оздоровительными объектами. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей - 7 - 10 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |
| **3** | Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. |
| **4** | Предприятия общественного питания (кафе, закусочные и т.п.) |
| **5** | Пункты оказания первой медицинской помощи. |
| **6** | - Общественные туалеты;  - другие вспомогатель-ные объекты. |
| **Условно разрешенные** | **7** | Бани, сауны. | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. |

**Зона размещения учреждений культуры – ОД-5.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Дома культуры, клубы, библиотеки | В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*. |
| **Вспомогательные** | **2** | Зеленые насаждения. | Площадь озелененных территорий следует принимать из расчета 12 м2/чел. |
| **3** | Автопарковки. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |

**Статья 43. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.**

**Зона размещения производственных объектов IV-V классов вредности (земли промышленности) – П-1.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Промышленные объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м. с широ-ким спектром коммерчес-ких услуг, сопровождаю-щих производственную деятельность. | 1. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается в соответствии со СНиП II-89-80 и СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.  Территория, занимаемая площадками промыш-ленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.  2. Иные параметры определяются в соответствии с архитектурно-строительным проектом и требованиями СНиП II-89-80 и СНиП 2.07.01-89\*. |
| **2** | Проектно-производст-венные и изыскатель-ские предприятия. |
| **3** | Административные здания, офисы, поме-щения обслуживающего персонала. |
| **4** | Отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи. |
| **Вспомогательные** | **5** | Автопарковки. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей». |
| **6** | Открытые автостоянки. | В соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей». |
| **7** | - Озеленение, включая санитарно-защитное озеленение;  - другие вспомогательные объекты. | Площадь озеленения следует принимать из расчета не менее 3 м2 на одного работника, но не более 15% от площади предприятия. |
| **Условно разрешенные** | **8** | АЗС. | Регламент устанавливается в соответствии с архитектурно-строительным проектом. |

**Статья 44. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.**

**Зона сельскохозяйственных угодий – СХ, в том числе зона фруктовых садов.**

**В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса на сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)) градостроительные регламенты не устанавливаются.**

**Режим использования данных территорий определяется в соответствии с Земельным кодексом РФ.**

**Зона земель сельскохозяйственного назначения, в том числе: зона производственных площадок сельскохозяйственных предприятий различных форм собственности**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Предприятия по производству продуктов растениеводства. | Регламент устанавливается в соответствии с:  1. Строительными нормами и правилами:  - СНиП 2.07.01-89\*;  - СНиП 2.10.03-84;  - СНиП 2.10.02-84;  - СНиП 2.10.04-85.  2. Санитарно-эпидемиологическими нормами и правилами:  - СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция от 15.05.2008 г.)  Плотность застройки д.б. не менее указанной в СНиП II-97-76. |
| **2** | Животноводческие, птицеводческие, звероводческие фермы. |
| **3** | Тепличные и парниковые хозяйства. |
| **4** | Хозяйства по производству овощной и плодово-ягодной продукции. |
| **5** | Складские объекты, вспомо-гательные производства |
| **6** | - Мастерские по ремонту и обслуживанию сельскохо-зяйственной техники;  - гаражи и открытые стоянки автомобильной и сельскохо-зяйственной техники. |
| **Вспомогательные** | **7** | Объекты оптовой торговли. | Регламент устанавливается в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения» |
| **8** | - Озеленение, включая санитарно-защитное озеленение; | Площадь озеленения следует принимать из расчета не менее 3 м2 на одного работника, но не более 15% от площади предприятия. |

**Зона коллективного садоводства, огородничества, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Коллективные сады, огороды, дачные хозяйства. | 1. За пределами населенного пункта площадь земель-ного участка для личного подсобного хозяйства:  - минимальная – 500 м2;  - максимальная – 4000 м2.  2. От красной линии улиц расстояние до жилого дома - не менее 5 м, от красной линии проездов - не менее 3 м.  От остальных границ участка до жилого дома расстояние не менее 3 м. Мин. противопожарные расстояния между домами и строениями из негорючих (горючих) материа-лов – 6 (15) м.  3. К исп. тер– не более 0,3. .  4. Иные параметры – в соответствии со СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. |
| **2** | Личные подсобные хозяйства |
| **Вспомогательные** | **3** | Вспомогательные объекты и сооруже-ния, связанные с жиз-необеспечением кол-лективных хозяйств. |

**Зона земель сельскохозяйственного использования в пределах границ населенных пунктов, в том числе зона производственных площадок сельскохозяйственных предприятий различных форм собственности, зона сельскохозяйственного использования.**

**Территории данных зон используются для производства сельскохозяйственной продукции до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами или настоящими Правилами.**

**Территории, занятые под огороды, используются для выращивания сельскохозяйственных культур, но в любой момент могут быть предоставлены для жилищного строительства в пределах регламента той зоны, к которой они отнесены.**

**Статья 45. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.**

**Зона размещения объектов отдыха и туризма – Р-1.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | - Базы отдыха, зоны отдыха, кемпинги, гостиницы;  -физкультурно-оздоровительные сооружения;  - лодочные станции;  - лыжные спортбазы;  -пункты оказания первой медицинской помощи;  -предприятия общественного питания;  -некапитальные вспомогательные строения и инфра-структура для  отдыха;  -элементы благоустройства, малые архитектур-ные формы. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии с Приложением 7 СНиП 2.07.01-89\*.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков, высота зданий, коэффициент использования территории определяются в соответствии с архитектурно-строительным проектом.  3. Иные параметры принимаются в соответствии со:  - СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» и СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».  - СНиП 2.07.01-89\*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;  - СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;  Расстояние от границ земельных участков, вновь проектируемых объектов отдыха и туризма следует принимать, не менее:  - до жилой застройки учреждений, коммунального хозяйства и складов – 500 м;  - до автомобильных дорог категорий I, II, II - 500 м;  - до автомобильных дорог категорий IV - 200 м;  - до садоводческих товариществ – 300 м. |
| **Вспомогательные** | **2** | - Гостевые автостоянки;  - автостоянки для временного хранения индивиду-альных легковых автомобилей откры-того типа;  - автостоянки для временного хране-ния автобусов;  - другие вспомогате-льные объекты. | 1. Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей - 7 - 10 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |

**Примечание: 1. Расчетное число единовременных посетителей территории парков, лесопарков, лесов, зеленых зон (чел/га) следует принимать не более:**

**- парков 100**

**- парков зон отдыха 70**

**- лесопарков (лугопарков, гидропарков) 10**

**- лесов 1-3**

**2. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусмат-ривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения, а на опушках полян - почвозащитные посадки, при числе единовременных посетителей 50 чел/га и более - мероприятия по преобразованию лесного ландшафта в парковый.**

**3. Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).**

**4. Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах ландшафтно-рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.**

**5. Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по следующей таблице:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства | Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси | |
| Ствола дерева | кустарника |
| Наружная стена здания, сооружения  Край тротуара или садовой дорожки  Край проезжей части улицы, кромка укрепленной полосы обочины, дороги или бровка канавы  Мачта и опора осветительной сети  Подошва откоса, террасы  Подошва или внутренняя грань подпорной стенки  Подземные сети  - газопровод, канализация  - тепловая сеть  - водопровод, дренаж  - силовой кабель и кабель связи | 5 .0  0 .7  2 .0  4 .0  1 .0  1 .5  2 .0  2 .0  2 .0 | 1 .5  0 .5  1 .0  -  0 .5  -  1 .0  -  0 .7 |
| 1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.  2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.  Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений. | | |

**Зона озеленения населенных пунктов – Р-2.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разре-шенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | - Парки широкого или специального рекреаци-онного назначения, в том числе спортивные, позна-вательные, детские, парки  аттракционов и т.п.  - сады, скверы, бульвары;  - физкультурно-оздоро-вительные сооружения (общей площадью не  более 1000 м2).  - некапитальные вспомогательные строения и инфраструк-тура для отдыха. | 1. Площадь существующих и проектируемых объектов озеленения определяется существующей градостроительной ситуацией.  2. Высота зданий – не более 8 м. Высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается. Площадь застройки – не более 7% от территории парка, сквера. Расстояние от паркового массива до территории жилой застройки – не менее 30 м.  3.Зона парков должна быть благоустроена и обору-дована малыми архитектурными формами: фонтана-ми и бассейнами, лестницами, пандусами, подпор-ными стенками, беседками, светильниками и др.  4. В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий – не менее 70 %.  Структура использования территории парков: зеленые насаждения и водоемы – 65-75%, аллеи, дорожки, площадки – 18,27%, сооружения и застройка – 5-7%.  5. При размещении новых и реконструкции сущест-вующих территорий озеленения следует максималь-но сохранять участки с существующими насаждениями. |
| **Вспомога-тельные** | **2** | - Гостевые автостоянки; | 1. Автостоянки следует размещать за территорией парков, но не далее 400 м от входа. Размер участков на одно место: для легковых автомобилей -25 м2, автобусов – 40 м2, велосипедов 0,9 м2.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей», СНиП 2.07.01-89\*. |

**Статья 46. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур.**

**В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса на линейные объекты, в том числе автомобильные дороги общего пользования, градостроительные регламенты не устанавливаются.**

**Режим использования территорий, занятых автодорогами и объектами придорожного сервиса, определяется органами исполнительной власти Тульской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральным и региональным законодательством.**

**Зона размещения автотранспортных предприятий и гаражных кооперативов.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Автотранспортные предприятия. | Гаражи предприятий следует предусматривать преимущественно для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб).  При отсутствии автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей. |
| **2** | Гаражи и автостоянки предприятий для постоян-ного хранения специали-зированных и грузовых автомобилей. |
| **3** | Станции технического обслуживания автомо-билей, авторемонтные предприятия. |
| **4** | Гаражные кооперативы для хранения индивидуальных автомобилей. |
| **5** | Автомойки. |
| **Вспомогательные** | **6** | - Открытые автостоянки легковых автомобилей;  - другие вспомогательные объекты. | 1. Размер земельного участка определяется в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*.  2. Иные параметры в соответствии со СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей». |

**Зона размещения предприятий коммунального хозяйства.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | **1** | Предприятия коммуналь-ного хозяйства различного профиля. | Нормативный размер участка и другие параметры принимаются в соответствии со СНиП II-89-80 и СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03. |
| **2** | Объекты складского назначения различного профиля. |
| **Вспомога-тельные** | **3** | - Озеленение, включая санитарно-защитное озеленение;  - другие вспомогатель-ные объекты. |

**Зона железнодорожного транспорта.**

**В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса на линейные объекты, в том числе железные дороги, градостроительные регламенты не устанавливаются.**

**Режим использования территорий, занятых линиями и объектами железнодорожного транспорта, определяется органами исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.**

**Зона размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры, включая зону газопроводов высокого и среднего давления, зону линий электропередачи 10-110 кВ, зону магистральных водоводов.**

**В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса на линейные объекты инженерной инфраструктуры, градостроительные регламенты не устанавливаются.**

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

**Зона объектов водоснабжения.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Здания и сооружения водозаборных узлов и скважин. | Предельные размеры земельных участков устанавливаются с учетом устройства I, II, III поясов зоны санитарной охраны водозаборов и в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети о сооружения». |
| **2** | Водонасосные станции II и III подъема, водонапор-ные башни, водопро-водные очистные сооружения, аэрологические станции. |

**Зона объектов газоснабжения.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | **1** | Газовые распредели-тельные станции, подстанции, пункты (ГРС, ГРП, ШРП). | В соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений» (с изменениями и дополне-ниями), СНиП 42-01-2002 «Газораспределите-льные системы». |

**Зона объектов электроснабжения.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | **1** | Электрические  подстанции, трансформаторные подстанции. | В соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений» (с изменениями и дополне-ниями), «Правила устройства и эксплуатации электроустановок». |

**Зона объектов водоотведения и очистки сточных вод.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Канализационные очистные сооружения. | В соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостро-ительство. Планировка городских и сельских поселений» (с изменениями и дополнениями), СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения». |
| **2** | Помещения обслуживаю-щего персонала. |
| **3** | Вспомогательные строения и площадки. |

***Примечание:* размеры земельных участков для очистных сооружений канализации следует принимать не более значений, указанных в таблице:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/сут. | Размеры земельных участков, га | | |
| очистных сооружений | иловых площадок | биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| 0,7 - 17 | 4 | 3 | 3 |

**Статья 47. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.**

**Зона размещения кладбищ – С-1.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **№**  **п/п** | **Разрешенное**  **использование территории** | **Предельные (минимальные и /или**  **максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные**  **Вспомогательные** | **1** | Кладбища, захоронения. | 1. Вновь строящиеся кладбища традиционного захо-ронения располагаются на расстоянии 6 м до красных линий. Расстояние от кладбищ до террито-рий жилой застройки, общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений, садо-водческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков в зависимости от площади кладбища:  - 10 и менее га – на расстоянии 100 м.  - от 10 до 20 га – на расстоянии 300 м.  - от 20 до 40 га – на расстоянии 500 м.  2. Сельские кладбища – на расстоянии 50 м.  СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». |
| **Вспомогательные** | **2** | Культовые сооружения. | 1.В соответствии с СП 31-103-99 «Свод правил. Здания и сооружения и комплексы православных храмов».  2. Иные параметры принимаются в соответствии с законом РФ от 12.01.1996 г. №8-Фз «О погребении и похоронном деле» (С изменениями от 21.06.1997 г., 21.07.1998 г.). |
| **3** | Вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ (существующие). |
| **4** | Зеленые насаждения. |
| **5** | - Общественные туалеты;  - другие вспомогатель-ные объекты. |
| **Условно разрешенные** | **6** | Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей. |
| **7** | Парковки. |

**В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса на земельные участки, выделенные для добычи полезных ископаемых, градостроительные регламенты не устанавливаются.**

**Режим использования данных территорий определяется уполномоченными органами Тульской области и местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.**

**Земельные участки, входящие в состав зон хранения твердых бытовых отходов (ТБО), предоставляются лицам, осуществляющим соответствующую деятельность.**

**На территориях данных зон градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил для этого вида деятельности.**

**Статья 48. Градостроительные регламенты. Зона размещения военных объектов.**

**Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.**

**Статья 49. Градостроительные регламенты. Зона объектов культурного наследия и особо охраняемых природных объектов.**

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

**Общий режим градостроительной деятельности - комплексная научная реставрация памятников, устранение и нейтрализация искажений исторического облика, в случае утраты объект культурного наследия подлежит строго документированному воссозданию.**

**Научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеобразующих работ, благоустройство территории и установка рекламы осуществляются по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия.**

**Статья 50. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.**

**Градостроительное регулирование (в т.ч. градостроительное зонирование) в зонах обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, охраны памятников истории и культуры устанавливается правовыми документами, регулирующими вопросы обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия**

**В настоящих Правилах в виде отдельных специальных зон выделены территории, определяемые как территории, на которых действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия. Виды строительства в этих зонах имеют особый порядок организации и согласований, устанавливаемый федеральным законодательством, в частности Федерального закона «Об охране объектов культурного наследия», а также Законом Тульской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Тульской области.**

**Статья 51. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.**

**В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.**

**В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать:**

**- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;**

**- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха;**

**- территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки;**

**- коллективные или индивидуальные дачные, садово-огородные участки;**

**- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;**

**- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;**

**- предприятия пищевых отраслей промышленности;**

**- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;**

**- спортивные сооружения, детские площадки;**

**- образовательные и детские учреждения;**

**- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;**

**- комплексы водопроводных сооружения для подготовки и хранения питьевой воды;**

**- зоны отдыха.**

**В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий допускается размещать:**

|  |  |
| --- | --- |
| -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  -  - | озеленение территории;  малые формы и элементы благоустройства;  сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;  предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;  пожарные депо;  бани;  прачечные;  гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;  автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей;  связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания Административного назначения;  нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;  электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфраструктуры;  сооружения водоснабжения и канализации;  питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны. |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, определяется: |
| - | градостроительными регламентами в соответствии со статьями настоящих Правил с учётом ограничений, определенных настоящей статьей; |
| - | ограничениями, установленными законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений. |
| 2. | Земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам. |
| 3. | Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, установлены следующими нормативными правовыми актами: |
| - | Федеральным Законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; |
| - | Федеральным Законом от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «Об санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; |
| - | Федеральным Законом от 14.03.1995 г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»; |
| - | Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ; |
| - | Федеральным Законом от 24.06.1998г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»; |
| - | Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (№ 372 от 16.05.2000 г.); |
| - | Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03; |
| - | Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» СанПиН 2.1.7.1287-03; |
| - | Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению, устройству, оборудованию и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров СанПиН 2.1.3.1375-03; |
| - | Санитарными правилами и нормами «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02; |
| - | Санитарными правилами и нормами «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96; |
| - | Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» СанПиН 2.1.1279-03; |
| - | Санитарно- эпидемиологическими правилами СП 2.3.1066-01; |
| - | Санитарными правилами содержания территорий населенных мест СанПиН 42-128-4690-88; |
| - | Санитарными правилами «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения» СП 2.1.5.1059-01; |
| - | Санитарными правилами «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твёрдых бытовых отходов» СП 2.1.7.1038-01; |
| - | Санитарными нормами «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» СН 2.2.4/2.1.8.562-96; |
| - | Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов № 13-7-2/469 от 04.12.1995 г.; |
| - | Санитарными правилами 3.1.089-96, ветеринарными правилами 13.3.1320-96 «Профилактика и борьба с заразными болезнями общими для человека и животных. Сибирская язва»; |
| - | Инструкцией о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агромелиоративных и других земляных работ; |
| - | Строительными нормами и правилами:  - «Защита от шума» СНиП 23-03-2003;  - «Планировка и застройка городских и сельских поселений» СНиП 2.07.01-89\*;  - «Магистральные трубопроводы» СНиП 2.05.06-85;  - «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» СНиП 2.04.02-84;  - «Генеральные планы промышленных предприятий» СНиП II-89-80\*; |
| - | Правилами устройства электроустановок, утверждаемыми Министерством энергетики Российской Федерации; |
| - | Системой стандартов безопасности труда «Электробезопасность». Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В. ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89); |
| - | Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003; |
| 4. | Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, санитарных разрывах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур и иных объектов устанавливаются: |
| - | виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки; |
| - | условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.1.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 15, 16 настоящих Правил. |

***Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:***

|  |  |
| --- | --- |
| - | объекты для проживания людей; |
| - | коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков; |
| - | предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств или лекарственных форм; |
| - | склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха; |
| - | предприятия пищевых отраслей промышленности; |
| - | оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов; |
| - | комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды; |
| - | спортивные сооружения общего пользования; |
| - | парки; |
| - | образовательные и детские учреждения; |
| - | лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. |

***Условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно- эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 15, 16 настоящих Правил:***

|  |  |
| --- | --- |
| - | озеленение и благоустройство территорий; |
| - | сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания; |
| - | предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, при соблюдении требования не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ при суммарном учёте; |
| - | пожарные депо; |
| - | бани; |
| - | прачечные; |
| - | объекты торговли и общественного питания; |
| - | мотели; |
| - | гаражи и площадки для хранения общественного и индивидуального транспорта; |
| - | автозаправочные станции; |
| - | связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторское бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения; |
| - | нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий; |
| - | помещения для пребывания работающих по вахтовому методу; |
| - | местные и транзитные коммуникации; |
| - | ЛЭП и электроподстанции; |
| - | нефте- и газопроводы; |
| - | артезианские скважины для технического водоснабжения; |
| - | водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды; |
| - | канализационные насосные станции; |
| - | сооружения оборотного водоснабжения; |
| - | питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны; |
| - | новые пищевые объекты в СЗЗ предприятий пищевой промышленности при исключении взаимного негативного влияния; |
| - | на территории города с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов, новые предприятия, не являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. |

**5. Режим использования территории санитарного разрыва от железно-дорожных станций, линий железнодорожного транспорта устанавливается на основе:**

|  |  |
| --- | --- |
| - | СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»; |
| - | Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003; |
| - | СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»; |
| - | СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; |
| - | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». |
| 6. | Режим использования территории охранной зоны высоковольтных линий электропередач устанавливается на основе Правил устройства электроустановок, ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В». |
| 7. | Режим использования территории охранной зоны магистральных газопроводов устанавливается на основе СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы». |
| 8. | Водоохранные зоны выделяются в целях: |
| - | предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод; |
| - | предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водного объекта; |
| - | сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. |

**9. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зона рек и иных водных объектов, включая государственные памятники природы регионального значения, устанавливаются:**

|  |  |
| --- | --- |
| - | виды запрещенного использования; |
| - | условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 15, 16 настоящих Правил. |

***Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек***

***и иных водных объектов:***

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

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:**

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

***Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены***

***по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями*15, 16*настоящих Правил:***

|  |  |
| --- | --- |
| - | проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды; |
| - | озеленение и благоустройство территории; |
| - | объекты водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима. |

**- Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.**

|  |  |
| --- | --- |
| 10. | Зоны санитарной охраны источников водоснабжения (поверхностного и подземных) организуются в составе трёх поясов: |
| - | первый пояс (строгого режима) – его назначение защиты места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения; |
| - | второй и третий пояса (пояса ограничений) предназначены для предупреждения загрязнения воды источника водоснабжения. |

***Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны***

***поверхностного источника водоснабжения:***

|  |  |
| --- | --- |
| - | *в пределах I-го пояса* – посадка высокоствольных деревьев; |
| - | все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения; |
| - | размещение жилых и общественных зданий; |
| - | проживание людей; |
| - | использование береговой части (для поверхностного водозабора) под огороды; |
| - | размещение садов и озеленение плодово-ягодными кустарниками; |
| - | применение ядохимикатов и удобрений; |
| - | *в пределах II-го пояса* – сброс (для поверхностного водозабора) промышленных, бытовых, сельскохозяйственных, мелиоративных, ливневых и других вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные гигиенические нормативы качества воды; |
| - | организация стойбищ (для поверхностного водозабора) и выпас скота, новое строительство и расширение животноводческих ферм в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м; |
| - | рубки главного пользования; |
| - | размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения вод; |
| - | размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения источника водоснабжения; |
| - | применение удобрений и ядохимикатов; |
| - | *в пределах II-го и III-го поясов* – все виды строительства на береговой части зоны (для поверхностного водозабора); |
| - | регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов; |
| - | расширение производств с увеличением объёма сбрасываемых стоков и изменения (ухудшения) их качественного состава (для поверхностного водозабора); |
| - | работы по землечерпанию, углублению и расчистке русла, прокладка траншей, дюкеров и гидротехнических сооружений в русле р. Упы и водотоках, входящих в зону, без согласования с органами санитарно-эпидемиологического надзора; |
| - | сброс неочищенных промышленных, бытовых, сельскохозяйственных, мелиоративных, ливневых и других вод; |
| - | устройство у берегов рек свалок бытовых и промышленных отходов, полей фильтрации, навозохранилищ и других сооружений по обезвреживанию отходов; |
| - | захоронение трупов павших животных вне мест, отведенных для этих целей. |

***Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены***

***по специальному согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями*15, 16 *настоящих Правил:***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| - | *в пределах II-го пояса* – использование водоёмов (для поверхностного водозабора) для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли только в отведенных местах, при соблюдении гигиенических требований к охране поверхностных вод; | |
| - | рубки ухода и санитарные рубки леса; | |
| - | санитарное благоустройство территории застройки (для подземного водозабора); | |
| - | *в пределах II-го и III-го поясов* (для поверхностного водозабора) – все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории р.Красивая Меча и её притоков при обосновании гидрологическими расчётами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора; | |
| - | использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоёмов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение; | |
| - | *в пределах III-го пояса* (для поверхностного водозабора) – размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения вод только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора, выданного с учётом заключения органов геологического надзора. | |
| 11**.** | | Зона ограничения застройки – это территория, где на высоте более 2-х метров от поверхности земли интенсивность ЭМИ РЧ превышает ПДУ. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых интенсивность ЭМИ РЧ не превышает ПДУ. |
|  |  |  |

***Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах ограничения застройки от воздействия электромагнитных излучений радиочастотного диапазона устанавливаются:***

|  |  |
| --- | --- |
| - | виды запрещенного использования в соответствии с Санитарными правилами и нормами «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96; |
| - | условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе Санитарных правил и норм «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 15, 16 настоящих Правил. |

***Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенные в границах зон ограничения застройки***

***от воздействия ЭМИ РЧ:***

|  |  |
| --- | --- |
| - | жилые здания всех видов; |
| - | стационарные лечебно-профилактические и санитарно-курортные учреждения; |
| - | детские дошкольные учреждения; |
| - | средние учебные заведения; |
| - | интернаты; |
| - | другие здания, предназначенные для круглосуточного пребывания людей. |

***Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены***

***по специальному согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора с использованием процедур публичных слушаний,***

***определенных статьями*15, 16*настоящих Правил:***

|  |  |
| --- | --- |
| - | офисные здания и конторы различных фирм; |
| - | административные здания; |
| - | гостиницы, центры обслуживания туристов; |
| - | музеи, выставочные залы; |
| - | спортивные комплексы; |
| - | библиотеки; |
| - | бильярдные; |
| - | компьютерные центры и Интернет-кафе; |
| - | магазины и торговые комплексы; |
| - | предприятия общественного питания; |
| - | учреждения связи, банки; |
| - | дома быта, фотосалоны, мастерские по ремонту; |
| - | аптеки, поликлиники, центры психологической реабилитации; |
| - | некоммерческие коммунальные предприятия; |
| - | встроенные в здания гаражи и автостоянки; |
| - | парковки. |

**ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ**

**На карте зон ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображены водоохранные зоны рек и озёр, размеры которых определены на основе Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ.**

**Площадь акватории озер и прудов на территории МО Лобановское не превышает 1 км2. Ширина их водоохранных зон равна 50 м.**

**ЧАСТЬ 4. ПРИЛОЖЕНИЕ.**

**ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

**- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 29.12.2004 №190-ФЗ;**

**- зЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 25.10.2001 №136-ФЗ;**

**- Закон «О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЬЕЛЬНОГО КОДЕКСА рОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» от 29.12.2004 №191;**

**- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ;**

**- Закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Россий­ской Федерации от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ (в редакции ФЗ от 31.10.2005 г. № 199-ФЗ, ст. 3);**

**- ЛЕСНОЙ КОДЕКС РФ от 04.12.2006 №201-ФЗ;**

**- ЗАКОН "О ТЕХНИЧЕСКОМ РЕГУЛИРОВАНИИ" от 27.12.2002 №184-ФЗ;**

**- ЗАКОН "О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ» от 24.07.2007 №221-ФЗ;**

**- Закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», (в редакции от 6 октября 2003 г, №131- ФЗ);**

**- Закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;**

**- Закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «Об санитарно-эпидемиологическом благополу-чии населения»;**

**- Закон от 14.03.1995 г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;**

**- Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»;**

**- Постановление Правительства РФ от 29.12.2005 г. № 840 "Об утверждении Формы градостроительного плана земельного участка";**

**- Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 г. N 20 "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства";**

**- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ от 13.02.2006 г. N 83 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ПРАВИЛ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ";**

**- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 05.03.2007 г. N 145 «О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНий»;**

**- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ от 7 мая 2003 г. N 262 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ВОЗМЕЩЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМ И АРЕНДАТОРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫХ ИЗЪЯТИЕМ ИЛИ ВРЕМЕННЫМ ЗАНЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОГРАНИЧЕНИЕМ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И АРЕНДАТОРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЛИБО УХУДШЕНИЕМ КАЧЕСТВА ЗЕМЕЛЬ В РЕЗУЛЬТАТЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДРУГИХ ЛИЦ;**

**- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;**

**- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010г. № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно- эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;**

**- Закон Тульской области «О градостроительной деятельности в Тульской области» №785 - ЗТО от 29.12.06 г. (в ред. Закона от 19.12.2008 г.);**

**- Закон Тульской области «Об объектах культурного на­следия (памятниках истории и культуры) народов Российской Фе­дерации в Тульской области (в ред. Закона Тульской области от 27.12.2007 г. № 962-3ТО);**